

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**

F/to Paradisi Silvano

**Il Segretario Comunale**

F/to Morganti Stefano

Annotato impegno di spesa di €      sul cap.

del Bilancio 2009

Senigallia

**Il Dirigente Servizio Finanze**

====

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **9 dicembre 2009** al **24 dicembre 2009** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 28 dicembre 2009

**Il Segretario Comunale**

F/to

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **20 dicembre 2009**, essendo stata pubblicata il 9 dicembre 2009

Lì, 21 dicembre 2009

**Il Segretario Comunale**

F/to

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° **105**

**Seduta del 26/11/2009**

**OGGETTO:** LEGGE REGIONALE 15/10/2009 N. 22 NOTA COME "PIANO CASA". APPROVAZIONE LIMITAZIONI ALLA SUA APPLICABILITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 9, COMMA 1.

*L'anno DUEMILANOVE addì VENTISEI del mese di NOVEMBRE alle ore 18,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria, il Consiglio Comunale.*

*Fatto l'appello nominale, risultano:*

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo	X	
2. Bacchiocchi Andrea	X		18. Mancini Roberto	X	
3. Belardinelli Marco	X		19. Marcantoni Fabrizio	X	
4. Bittoni Fiore	X		20. Marcellini Massimo		X
5. Cameruccio Gabriele	X		21. Massacesi Lucio	X	
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo		X
7. Cicconi Massi Alessandro	X		23. Monachesi Enzo		X
8. Cicetti Graziano	X		24. Paradisi Roberto	X	
9. Corinaldesi Daniele	X		25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Donatiello Giulio	X		27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Fabrizzi Raffaella	X		28. Savini Vincenzo	X	
13. Fileri Nausicaa	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela	X		30. Schiavoni Floriano	X	
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele	X				

**T O T A L E P R E S E N T I N ° 2 8**

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto		X
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto		X

*Sono, altresì, presenti gli Assessori: Campanile Gennaro, Mangialardi Maurizio.*

*Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Paradisi Silvano nella qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano.*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Girolimetti Gabriele; 2° Curzi Paola; 3° Fileri Nausicaa.*

Il Consigliere **FABRIZZI** (Verdi): “Chiedo di anticipare la discussione del punto 12 all’ordine del giorno subito dopo questo che abbiamo appena completato. Il punto 12 riguarda l’approvazione della delibera sull’applicabilità della legge regionale detta Piano Casa. Il motivo della richiesta è che questa pratica investe una particolare urgenza in quanto la legge applicata il 15 di ottobre assegna ai comuni 45 giorni per esprimere e formulare le limitazioni che ritengono a norma dell’art. 9 della legge stessa. Siccome la pratica è piuttosto complessa e ha richiesto una notevole discussione in tempi stretti, prima non è stato possibile poterla presentare, visto che le note esplicative, gli indirizzi della Regione sono stati votati il 24 di questo mese, adesso è particolarmente urgente poterla liquidare entro il 30.”

*Si dà atto che esce il Consigliere Paradisi R.: **Presenti con diritto di voto n. 27.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l’anticipazione del punto 12 rispetto al punto 6 dell’ordine del giorno richiesta dal consigliere Fabrizio che viene approvata con 16 voti favorevoli, 1 contrario (Corinaldesi), 10 presenti non votanti (Bacchiocchi, Bittoni, Cameruccio, Cicconi Massi, Girolimetti, Mancini, Marcantoni, Massacesi, Savini, Schiavoni F.) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** enuncia l’argomento iscritto al punto 12 dell’ordine del giorno dei lavori consiliari relativo a: “LEGGE REGIONALE 15/10/2009 N. 22 NOTA COME "PIANO CASA". APPROVAZIONE LIMITAZIONI ALLA SUA APPLICABILITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 9, COMMA 1.” e concede la parola all’Assessore all’Urbanistica, Maurizio Mangialardi, per la relazione introduttiva.

..... omissis .....

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, la proposta iscritta al punto 12 dell’ordine del giorno dei lavori consiliari, così come emendata in corso di seduta, che viene approvata con 15 voti favorevoli, nessuno contrario, 5 astenuti (Bacchiocchi, Cameruccio, Girolimetti, Mancini, Schiavoni F.), 5 presenti non votanti (Bittoni, Cicconi Massi, Corinaldesi, Marcantoni, Massacesi) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

*Si dà atto che entra il Consigliere Belardinelli ed escono i Consiglieri Bacchiocchi, Bittoni, Corinaldesi, Girolimetti, Marcantoni: **Presenti con diritto di voto n. 21.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l’immediata eseguibilità dell’atto deliberativo che viene approvata con 18 voti favorevoli, nessuno contrario, 1 astenuto (Massacesi), 2 presenti non votanti (Cameruccio, Mancini) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visto l'argomento iscritto al punto 12 dei suoi lavori;
- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Maurizio Mangialardi;

Premesse

- Il Comune di Senigallia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 123/1997 e sue successive varianti;

- La Regione Marche ha emanato recentemente la Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" secondo l'intesa Stato Regione nota come "Piano casa"; tale disposizione regionale disciplina gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione da attuarsi per il raggiungimento dei citati obiettivi di riqualificazione abitativa. Inoltre, oltre a prevedere limiti ed esclusioni generali all'applicazione prevede, al comma 1 dell'art. 9, che "I Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale."

Atteso

- che il provvedimento, emanato con il presunto obiettivo di far fronte alla congiuntura economica in atto, svilisce il ruolo delle autonomie locali procedendo a sollecitare il settore produttivo dell'edilizia - un settore centrale nell'economia nazionale e regionale - con misure prevalentemente quantitative che prescindono da qualsiasi politica di governo del territorio adottata dagli enti locali. Tali misure appaiono per altro in contraddizione con le recenti politiche di tutela e valorizzazione territoriale che molti comuni hanno abbracciato compreso il Comune di Senigallia;

- che è comunque intenzione di questa amministrazione aderire a tale manovra straordinaria con le attenzioni e limitazioni di intervento, previste dalla legge regionale, per quelle parti del territorio e/o singoli edifici che partecipano in misura significativa a delineare il carattere identitario dei luoghi.

- che le limitazioni di competenza comunale, alla applicabilità della suddetta legge regionale, operano quindi in funzione della necessaria compenetrazione tra obiettivi di carattere socio-economico ed obiettivi di salvaguardia delle condizioni ambientali nonché degli elementi identitari del territorio. Ciò significa agire in una logica di sviluppo desiderabile e duraturo;

- che pertanto risulta opportuno e necessario avvalersi della facoltà di cui all'art. 9, della legge regionale 22/09, con il precipuo obiettivo di coordinare l'azione incrementale introdotta

dalla Legge c.d. “piano casa” - per le specifiche finalità sociali ed economiche della stessa - con l’organizzazione strutturale del PRG vigente, nonché con le risorse ambientali, con gli elementi di valore culturale, storico e archeologico presenti nel territorio di Senigallia;

- che i suddetti obiettivi e le conseguenti limitazioni applicative della L.R. 22/2009 sono puntualmente specificate nel documento allegato “Documento limitazioni applicabilità L.R. 22/2009”;

- Visto che la proposta di deliberazione è stata sottoposta all’esame della 2ª Commissione Consiliare permanente “Qualità urbana, frazioni, urbanistica, lavori pubblici” in data 23/11/2009;

- Richiamato l’art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

- Su proposta della Giunta Comunale;

- Preso atto del seguente parere favorevole reso ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull’Ordinamento degli Enti Locali:

- dal Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica;

- Con votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato

#### **DELIBERA**

1°) - **AVVALERSI**, ai sensi dell’art. 9, della legge regionale n. 22/2009, per le motivazioni dettagliate nel documento di cui al punto 2), della facoltà di limitarne l’applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio ovvero a determinati parametri urbanistico-edilizi, come puntualmente riportato e motivato nel “Documento limitazioni applicabilità L.R. 22/2009” qui allegato;

2°) - **APPROVARE**, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l’allegato “Documento limitazioni applicabilità L.R. 22/2009” nel quale sono dettagliatamente illustrate le esclusioni e limitazioni di cui al precedente punto 1) e le valutazioni che ne hanno sostenuto l’assunzione.

3°) - **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato.-

•••••

Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa"  
(art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

## **Documento limitazioni applicabilità L.R. 15 ottobre 2009 N. 22**

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Premesse,

il presente documento è redatto in attuazione dell'art. 9, comma 1, della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009. La legge, altrimenti nota come "piano casa", a disciplina *"Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"* consente ai comuni di adottare specifici provvedimenti finalizzati alla limitazione degli interventi di ampliamento o di ricostruzione in funzione delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e paesaggistiche che i singoli territori presentano. L'accesso a tale facoltà è limitato nel tempo e precisamente entro il 30 novembre 2009.

Gli elementi caratterizzanti della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 possono essere così sintetizzati:

### **a. interventi di ampliamento**

E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, anche in zona agricola, nei limiti del 20 % della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 metri cubi (articolo 1, comma 1);

E' consentito l'ampliamento degli edifici non residenziali esistenti ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20 % della superficie utile lorda (SUL) fino ad un massimo di 400 metri quadrati. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20 % della SUL fino ad un massimo di 100 metri quadrati (articolo 1 comma 3);

Tali ampliamenti sono consentiti purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici (articolo 1, comma 8);

### **b. interventi di demolizione e ricostruzione**

E' consentita la demolizione, anche integrale, e la ricostruzione degli edifici residenziali esistenti, con ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto (articolo 2, comma 1);

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali esistenti, con ampliamento fino ad un massimo del 35 % della SUL da demolire se gli edifici medesimi sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al D.M. 1444/1968, non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici (articolo 2, comma 2).

### c. ambito di applicazione

Gli interventi riguardano gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con apposita delibera di Consiglio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. Restano in ogni caso fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968 (articolo 4, comma 1).

L'art. 9, comma 1, come già introdotto, prevede esplicitamente che *"I Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale."* Dal combinato disposto dell'art. 9, comma 1 e dell'art. 4, comma 1 risulta evidente che lo strumento per dare attuazione alle previsioni di tali commi è una deliberazione del Consiglio Comunale la quale, oltre a porre limitazioni all'applicabilità della legge (ulteriori rispetto a quelle proprie fornite dall'art. 4), può articolare attraverso l'ammissione alla deroga ovvero l'esclusione da tale regime, gli altri parametri urbanistico-edilizi contenuti nel PRG, nel R.E. o altri strumenti cogenti di livello comunale.

In questo contesto assume particolare rilievo il tipo di procedimento da avviare, ovvero, se ed in che misura le future istanze di permesso di costruire siano da riferire al procedimento ordinario in attuazione del PRG o invece al procedimento di permesso in deroga ai sensi della L.R. 22/2009.

Con il presente atto si stabilisce prioritariamente ed in via generale che **il procedimento avviato ai sensi e per gli effetti della L.R. 22/2009 ha valore esclusivo** e pertanto le istanze di permesso di costruire saranno avviate ai sensi della citata L.R. 22/2009 solo ed unicamente in presenza dei

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

requisiti previsti dall'art. 4 della stessa -Ambito di applicazione- e specificatamente per interventi che comportano deroghe alle altezze, alla densità edilizia, alle volumetrie ed al numero dei piani. Con tale affermazione si intende che la richiesta di interventi in deroga ai soli "altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni" non qualifica il procedimento come attuativo della L.R. 22/2009 in quanto, come precisato dalla Legge regionale, la deroga agli altri parametri urbanistico-edilizi integra compiutamente l'intervento (in deroga ai volumi, altezze, ecc.) oggetto della Legge *"Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*. Conseguentemente le richieste di permesso di costruire o atto equivalente che non comportano deroghe alle altezze o alla densità edilizia o alle volumetrie o al numero dei piani, **saranno riferite al procedimento ordinario** in attuazione del PRG vigente.

In esecuzione del citato art. 9 sono stati individuati, come di seguito, 6 temi afferenti l'organizzazione territoriale nonché alle norme tecniche attuative e di regolamento edilizio:

1. Edifici singoli o aggregati non appartenenti ad un sistema edilizio, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.
2. Edifici costituenti un sistema edilizio compiuto, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.
3. Edifici che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico e quindi al sistema delle risorse culturali e identitarie della comunità.
4. Zone della città consolidata, che per conformazione urbana, caratteri tipologici dell'insediamento e densità urbanistica, appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione.
5. Zone della costa per i servizi, lo svago e il tempo libero
6. Parametri urbanistico-edilizi in deroga (art.4, c.1; art.9, c.1 ex L.R. 22/2009)

**Per ogni tema il documento illustra le eventuali esclusioni, le specifiche limitazioni e le relative dovute motivazioni.**



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

### **1. Edifici singoli o aggregati non appartenenti un sistema edilizio, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.**

Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
1.1. Classificazione urbanistica Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
1.2. Classificazione urbanistica Art. 25 - Edifici da tutelare	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
1.3. Classificazione urbanistica Art. 39 – Edifici e manufatti storici, lett. a) edifici di valore storico-monumentale	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	

#### **motivazione**

Il PRG vigente individua con le suddette classificazioni una serie di edifici che, per caratteristiche insediative, tipologiche, morfologiche e costruttive, rappresentano un contributo significativo nell'ambito del patrimonio storico e culturale della città. Gli stessi partecipano di converso, in maniera significativa, alla riconoscibilità o "figurabilità" del paesaggio urbano ed extraurbano tanto da costituire una risorsa "identitaria" del paesaggio stesso. La classificazione di cui al punto 1.3 è derivata dal piano paesistico ambientale regionale -PPAR-, mentre le altre due classificazioni (1.1 e 1.2), sulla scorta degli obiettivi di tutela definiti dal medesimo PPAR integrano il patrimonio architettonico con valenze appunto storico-culturali. Si dispone la inapplicabilità degli interventi di ampliamento (art. 1) e di ricostruzione (art. 2) ammessi dalla L.R. 22/2009, sia riguardo al punto 1.1 (Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera), al punto 1.2 (edifici da tutelare per singolarità e caratteristiche costruttive) e al punto 1.3 (edifici e manufatti di valore storico-monumentale derivati dall'attuazione del PPAR). Questi ultimi, per la specifica caratteristica storico-monumentale (intendendo con "monumentale" quell'insieme inscindibile tra valori portati derivanti dalla storia e valori propri relativi alla dimensione artistica dell'opera), risulterebbero alterati sia dall'intervento di ampliamento che da quello di ricostruzione. Per le altre due classificazioni (1.1 e 1.2) valgono le medesime limitazioni in quanto riconosciuti come parte integrante del patrimonio storico-culturale con valenza "testimoniale".

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

### 2. Edifici costituenti un sistema edilizio compiuto, che il PRG individua quale patrimonio di valore storico-testimoniale parte integrante del sistema delle risorse culturali e identitarie.

Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
2.1. Classificazione urbanistica Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali<7> , <b>escluse le zone BR4 V &lt;29&gt;</b> .	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
2.2. Classificazione urbanistica Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A" <8 >		Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.
2.3. Classificazione urbanistica Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica < 10 >		Permane il vincolo di mantenere gli elementi caratterizzanti di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada.
2.4. Classificazione urbanistica Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	

#### motivazione

Il PRG vigente individua con le suddette classificazioni dei sistemi edilizi che per caratteristiche insediative e tipologiche rappresentano un contributo significativo nell'ambito del patrimonio storico e culturale della città. Gli stessi, come già detto a proposito del primo gruppo, partecipano alla riconoscibilità o "figurabilità" del paesaggio urbano e quindi assumono il ruolo di risorsa "identitaria". I sistemi edilizi classificati al punto 2.1 - Classificazione urbanistica Art. 16/d - Zona BR4 - sono costituiti da edifici dell'istituto per le case popolari degli anni '30, si caratterizzano per valori tipologici e architettonici testimoni di una concezione dell'alloggio popolare e della sua dimensione urbana e civile. Per questa categoria si esclude l'applicazione sia dell'ampliamento (art. 1) in quanto incompatibile con il carattere unitario dell'insediamento, che della ricostruzione (art.2) per evidente contrasto con il valore storico (non riproducibile) dell'insediamento. I sistemi edilizi di cui al punto 2.2 - Classificazione urbanistica Art. 16/e - Zona BR5 e al punto 2.3 - Classificazione urbanistica Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica, sono costituiti dalle cortine edilizie della prima urbanizzazione extramoenia, le cortine edilizie sette-ottocentesche, da conservare per le caratteristiche storico-testimoniali che

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

rappresentano. All'interno del sistema coesistono cellule duplex originarie insieme ai tipi evolutivi dell'edificazione in linea, essi si caratterizzano per la permanenza storicizzata e per la identità tipologica. Per questa categoria si ammette l'intervento in deroga sia per l'ampliamento che per la ricostruzione confermando invece la tutela degli elementi di riconoscibilità di livello urbano rappresentati dalla facciata su strada. Infine i sistemi edilizi di cui al punto 2.4 - Classificazione urbanistica Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico- tali tessuti edilizi sono individuati all'interno delle zone B1, B2, B3, sono caratterizzati da specifici caratteri di interesse storico o tipologico (vedasi la relazione illustrativa alla variante PRG per le zone costiere). . Per questa categoria si esclude l'applicazione sia dell'ampliamento (art. 1) in quanto incompatibile con il carattere unitario del sistema edilizio, che della ricostruzione (art.2) in quanto il PRG vigente, prevedendone di già l'applicazione, detta anche le regole compositive nel rispetto dei caratteri ambientali specifici delle diverse localizzazioni, che altrimenti risulterebbero eluse con una deformazione dei tessuti tutelati non conciliabile con i valori storico-tipologici riconosciuti a questi sistemi.

### **3. Edifici che per caratteri tipologici e permanenza storica partecipano indissolubilmente al paesaggio agrario storico e quindi al sistema delle risorse culturali e identitarie del territorio e della comunità.**

Appartengono a questo gruppo tematico le edificazioni individuate dalle relative zone urbanistiche di PRG, per ogni zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
3.1. Classificazione urbanistica Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E".	Gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 sono ammessi per edifici non abitativi solo ed unicamente se attivati da imprenditore agricolo.	a) Il rispetto della risoluzione compositiva-aggregativa: Gli interventi, di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009, sono comunque tenuti al rispetto integrale degli indirizzi e vincoli architettonici di cui all' Elaborato n° 12 "Normativa Integrativa dell'art. 19 N.T.A.", Allegato n. 4 "Indirizzi e vincoli architettonici".  b) Il rispetto dei caratteri tipologici connessi con la modalità di intervento: Gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009, sono comunque tenuti alla sostanziale conferma delle unità immobiliari abitative esistenti alla data del 31 dicembre 2008. Pertanto gli amplia-

**Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa"  
(art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)**

3.2. Classificazione urbanistica Art. 19/bis - Zone di protezione degli insediamenti.	Idem, come sopra.	menti di cui all'art. 1 Legge Reg.le 22, dell'organismo edilizio esistente (fabbricato colonico abitativo) non potranno comportare incrementi, all'organismo stesso, di unità immobiliari abitative in numero maggiore di 1 (uno). Le ricostruzioni, di cui all'art. 2, non potranno comportare unità immobiliari abitative con superfici medie inferiori al dimensionamento di cui all'art. 16, comma 3 della L.457/78. Le unità immobiliari ad uso abitativo dovranno avere superfici minime, in ogni caso, superiori a 65 m <sup>2</sup> calpestabili.
		Idem, come sopra.

**motivazione**

Nelle zone "E" agricole (classificate come al punto 3.1 e 3.2), gli interventi ammessi dalla L.R. 22/2009 investono un vasto patrimonio edilizio che costituisce l'elemento caratterizzante e qualificante del paesaggio agrario storico marchigiano. Tale patrimonio trova un equilibrio più stringente all'interno degli ambiti assoggettati a tutela integrale, di cui al Piano paesistico ambientale regionale. Le limitazioni apportate agli interventi di ampliamento e/o di ricostruzione degli edifici in zona agricola consistono nel perseguire i seguenti obiettivi:

-il primo obiettivo è quello dichiarato di caratterizzare l'intervento di ampliamento e/o ricostruzione dal punto di vista della risoluzione compositiva-aggregativa agendo su codificate regole compositive che il PRG vigente demanda all'elaborato 12 allegato alle NTA. Si intende con ciò conservare il nesso inscindibile tra costruzione storicizzata e luogo, il luogo è quello del paesaggio storico marchigiano, le costruzioni quelle della colonia mezzadrile.

-il secondo obiettivo è quello di conservare i pur rinnovati organismi edilizi nella loro entità di tipo edilizio. Non si tratta di un obiettivo che integra l'apparato normativo esistente, ma bensì della esplicitazione delle norme di carattere generale già contenute nella L.R. 13/1990 e più indirettamente dalle norme di tutela del paesaggio agrario storico introdotte dapprima con il PPAR e successivamente dal Piano di Coordinamento Provinciale, ed alle quali non si intende rinunciare. Questo importante obiettivo, incardinato sulla metodologia di intervento proclamata dal piano casa regionale è

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

perseguito, per quanto riguarda gli ampliamenti, attraverso la fissazione dell'incremento delle unità immobiliari di tipo abitativo, che, su base statistica, viene individuato in numero massimo di 1 (uno). Riguardo invece alle ricostruzioni, nella logica della conservazione tipologica, viene limitata la suddivisione incrementale delle unità immobiliari abitative considerando il parametro della L. 457/78 (95 m<sup>2</sup> utili netti) un utile riferimento dimensionale per qualificare un alloggio residenziale.

#### 4. Zone della città consolidata, che per conformazione urbana e densità urbanistica appartengono agli ambiti della conservazione e della riqualificazione.

Appartiene a questo gruppo tematico la seguente zona urbanistica di PRG, per tale zona sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
4.1. Classificazione urbanistica Art. 16/a - Zona BR1 di completamento, <b>Edificazioni individuate al punto 5- Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3.</b>	Interventi di cui all'art. 2 L.R. 22/2009	Per gli edifici ivi compresi e contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo, con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; Per tali edifici risulta pertanto escluso l'accesso alle deroghe ex art. 1 e 2, L.R. 22/2009.
4.2. Classificazione urbanistica Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana < 9 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
4.3. Classificazione urbanistica Art. 16/o - Zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche.	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
4.4. Classificazione urbanistica Art. 17/c - Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione < 18 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
4.5. Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale < 20 >	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
4.6. Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico < 21 >, AREA SACELIT-	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R.	

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

ITALCEMENTI, AREA EX COLONIE MARINE.	22/2009	
--------------------------------------	---------	--

### **Motivazione**

Il PRG vigente individua con le zone di cui al punto 4.1, Classificazione urbanistica Art. 16/a - Zona BR1 di completamento, punto 5- Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3.- Appartengono a tali zone gli isolati lungo la via Capri e la via Ischia a Marzocca soggetti a salvaguardia di carattere ambientale (qui sono previsti i soli interventi conservativi e di ampliamento, con la tutela integrale dell'impianto arboreo) e gli isolati compresi tra il viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini, che sono soggetti a salvaguardia di carattere architettonico e ambientale, compresi gli edifici contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. soggetti ad un maggiore livello di tutela. Tale patrimonio edilizio costituisce una importante testimonianza dei primi insediamenti pianificati negli anni '30, inoltre la qualità architettonica risulta complessivamente elevata e tale da rendere, insieme all'impianto urbano, un ambiente omogeneo ed estremamente qualificato, parte integrante del patrimonio storico e culturale della città. Per tali edificazioni sono pertanto esclusi gli interventi di cui all'art. 2 (ricostruzioni). Inoltre per gli edifici di riconosciuto valore storico-testimoniale (ville degli anni '30 e '40) sono esclusi entrambi i tipi di intervento.

Il PRG individua con le zone di cui al punto 4.2. Classificazione urbanistica Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana, tutte quelle aree che sono caratterizzate dalla presenza di complessi industriali-artigianali dismessi o in via di dismissione, situati all'interno di ambiti residenziali consolidati, che presentano un forte stato di degrado e che in ogni caso sono ormai incompatibili con contesto urbano ed ambientale, necessitando pertanto di interventi di riqualificazione urbana. Le zone del punto 4.3, Classificazione urbanistica Art. 16/o - Zona B4 - zone costiere prevalentemente turistiche, costituiscono l'ambito privilegiato per la riqualificazione dell'offerta turistica a Senigallia; sono aree caratterizzate dalla prevalenza di strutture ricettive alberghiere e di strutture residenziali/polifunzionali ad alta densità. Per queste aree si prevede l'esclusione dalla possibilità di ampliamento e/o ricostruzione in modo tale da non compromettere l'insediamento turistico prevalente. Inoltre al punto 4.4. Classificazione urbanistica Art. 17/c - Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione, al punto 4.5. Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale e al punto 4.6. Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico (AREA SACELIT-ITALCEMENTI, AREA EX COLONIE MARINE), sono considerate tutte quelle zone con piani attuativi approvati o in corso di approvazione con edificazioni esistenti alla data

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

del 31 dic. 2008 e per le quali l'accesso alla L.R. 22 determinerebbe un pregiudizio sia per la corretta attuazione del piano in corso ovvero per la dovuta conservazione degli equilibri raggiunti con il medesimo piano approvato. Per queste categorie di zona urbanistica si esclude l'applicazione sia dell'ampliamento (art. 1) che della ricostruzione (art.2) con il fine di non compromettere la riqualificazione introdotta dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica.

### 5. Zone della costa per i servizi, lo svago e il tempo libero

Appartengono a questo gruppo tematico le seguenti zone urbanistiche di PRG, per tali zone sono annotate le esclusioni e/o limitazioni rispetto alle deroghe previste dalla legge regionale:

Zona urbanistica	Esclusione	Limitazioni
5.1. Classificazione urbanistica Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei F8/n - parco litoraneo naturalistico F8/a - parco litoraneo attrezzato	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009	
5.2. Classificazione urbanistica Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale	Interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 relativamente alle sole zone F1 poste sul lungomare.	

### Motivazione

Il PRG vigente individua con le zone di cui al punto 5.1 Classificazione urbanistica Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei e 5.2 Classificazione urbanistica Art. 20/a – Zone F1, un vasto patrimonio destinato ad attività di tipo ricreativo, per lo svago e le attività all'aria aperta. Tale patrimonio costituisce una risorsa eccezionale per l'intera offerta turistica di livello comunale e sovracomunale i cui potenziali sviluppi non possono essere pregiudicati dal consolidamento di attrezzature a vario titolo presenti sulla stessa. Per queste aree si esclude pertanto l'accesso alle possibilità di ampliamento e/o di ricostruzione previste dalla L.r. 22/2009.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

### 6. parametri urbanistico-edilizi in deroga (art.4, c.1; art.9, c.1 L.R. 22/2009)

L'art. 4 (Ambito di applicazione) della Legge 22/2009, al comma 1 stabilisce: *"Gli interventi di cui alla presente legge riguardano gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali."* Conseguentemente risulta opportuno e necessario precisare quali parametri urbanistico-edilizi, di cui al sistema regolativo di livello comunale costituito dal PRG e dal R.E., sono ricompresi nella deroga oltre a quelli espressamente elencati e di converso quali limitazioni alla deroga integrale dai parametri di riferimento. Alla luce delle condizioni urbanistiche e ambientali del territorio, gli interventi del piano casa sono pertanto consentiti, secondo quanto precisato dal suddetto art. 4, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici relativamente alle altezze massime consentite, alla densità edilizia, alle volumetrie, al numero dei piani nonché ai **seguenti ulteriori parametri** con le precisazioni a seguito riportate. Va qui precisato che ogni altra condizione operativa, vincolo e modalità attuativa o parametro urbanistico-edilizio (a titolo di esempio: tutela apparati botanico-vegetazionali, altezza minima interna, superficie minima degli alloggi, ecc.), non specificatamente ammesso alle deroghe per effetto del citato art. 4, comma 1, risulta cogente rispetto al quadro normativo introdotto con la L.R. 22/2009 :

Parametri di PRG o R.E. in deroga	Limitazioni
6.1. cessione obbligatoria di aree per l'urbanizzazione secondaria	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 che, ai sensi della medesima L.R. 22/2009, monetizzano le cessioni dovute secondo l'attuale regolamento per le monetizzazioni delle AUS. Sono esclusi dall'accesso alla deroga della cessione obbligatoria tutti gli interventi, pur in zona B e C, che comportano modifica della destinazione d'uso da produttivo a residenziale.
6.2. Indice di piantumazione (P)	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009
6.3. Indice di copertura (IC)	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009
6.4. percentuale di terreno permeabile	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009
6.5. distacco dai confini (DC)	Nelle zone omogenee B,C,D e F, accedono a tale deroga i soli interventi di cui all'art. 1 L.R. 22/2009. Tale deroga consta di due limitazioni: La prima riferita al distacco dai confini che non può essere comunque inferiore a 3,00 metri. La seconda riferita ai rapporti tra



**Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa"  
(art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)**

	<p>confinanti per cui si richiede la sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. (Resta confermato il distacco minimo tra fabbricati (DF=10 m) di cui alle norme di PRG e la comunione a confine per gli aggregati a schiera). Sono esclusi dall'accesso alla deroga tutti gli interventi, pur in zona B e C, che comportano modifica della destinazione d'uso da produttivo a residenziale.</p> <p>Nelle zone omogenee E, agricole, accedono a tale deroga gli interventi ex art. 1 e 2 della L.R. 22/2009. Tale deroga consta di due limitazioni: La prima riferita al distacco dai confini che non può essere comunque inferiore a 10,00 metri. La seconda riferita ai rapporti tra confinanti per cui si richiede la sottoscrizione di atto di asservimento tra privati registrato e trascritto presso la conservatoria dei RR.II.</p>
6.6. rapporto tra la distanza dal confine di proprietà e l'altezza H del fabbricato (RC)	Accedono a tale deroga i soli interventi effettuati ai sensi del punto 6.5.
6.7. distacco dalla strada pubblica (DS)	Accedono a tale deroga gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 effettuati nelle zonizzazioni BR5 e BR7, con la conferma dell'allineamento su strada esistente sia relativamente alle sopraelevazioni che alle ricostruzioni.
6.8. rapporto tra la distanza dal confine stradale e l'altezza H del fabbricato (RS)	Accedono a tale deroga i soli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 effettuati ai sensi del punto 6.7.
6.9. Obbligo formazione piano particolareggiato preventivo	
6.10 Obbligo del requisito soggettivo di imprenditore agricolo e/o di imprenditore agricolo a titolo principale	

**VERBALE della**  
**DELIBERA del CONSIGLIO COMUNALE**  
**n° 105 seduta del 26/11/2009**

**ad oggetto: "LEGGE REGIONALE 15/10/2009 N. 22 NOTA COME "PIANO CASA". APPROVAZIONE LIMITAZIONI ALLA SUA APPLICABILITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 9, COMMA 1"**

Il Consigliere **SAVINI** (Liberi per Senigallia): "Per una questione procedurale. Come peraltro ha detto anche la Consiglieria Fabrizzi, poco fa, esiste una deliberazione della Giunta Regionale, dell'altro ieri, che ha come oggetto atto di indirizzo concernente appunto l'interpretazione e l'applicazione della legge 8 ottobre 2009, la 22, cioè gli interventi della Regione.

Né in Commissione né sulla proposta di deliberazione viene citato questo atto. Secondo me è fondamentale che nell'applicazione della legge e nell'adozione dell'atto di questo Consiglio si faccia obbligatoriamente riferimento all'atto di indirizzo della Regione, cosa che mi pare non avvenga assolutamente, quindi è una pregiudiziale di fondo. Vorrei essere confortato in questo, grazie, prima di discutere l'atto."

L'Assessore **MANGIALARDI**: "In effetti, Consigliere Savini, l'atto non può a questo momento contenere l'indirizzo della Giunta regionale, perché come Lei sa questo è stato già incardinato in Commissione fin da lunedì scorso, è stato licenziato dalla Giunta giovedì. Troveremo il modo penso con un emendamento, ma anche con altri emendamenti che già tendono ad aggiustare, rispetto alle indicazioni che pervengono dall'atto votato dalla Giunta regionale. Insieme troveremo il modo per inserirlo. Non poteva essere altrimenti, perché la prima seduta utile è questa e la delibera è stata già licenziata dalla Commissione lunedì."

Il Consigliere **SAVINI** (Liberi per Senigallia): "Brevissima controdeduzione. Giusto, Assessore, quello che dice, ci mancherebbe, l'atto della Regione è intervenuto successivamente, quindi non è citato, ma non è questo il problema, perché la formalità può essere formalizzata nel modo che Lei stesso indicava. La mia preoccupazione è se questo atto è stato rispettato nella formulazione dell'atto di questo Consiglio. È vero, Lei dice ci sono degli emendamenti, cosa che noi non conosciamo, che sono comunque successivi, che daranno sicuramente riscontro a questo atto di indirizzo, ma tant'è che noi ora, in questo momento in cui andiamo a discutere l'atto, sappiamo che l'atto di indirizzo della Regione non è ricompreso, non contemplato. Che sia stato rispettato o meno ce lo dimostrerete."

L'Assessore **MANGIALARDI**: "Solo per capire anche come si arriva all'atto di indirizzo, perché noi abbiamo svolto un ruolo da protagonisti, come Comune, quindi abbiamo partecipato a tutti gli incontri, abbiamo dato i nostri contributi e alcuni di questi, tra l'altro, sono recepiti nell'indirizzo e il documento che è stato già licenziato, contiene praticamente tutto. Tra l'altro è un indirizzo interpretativo della norma, ma penso che durante la seduta di questa sera possiamo allegare l'indirizzo, ma rispetto agli elementi contenuti, non ci sono discrepanze, l'abbiamo già fatte verificare dai nostri tecnici, quindi ci sono le condizioni per far coincidere già da subito il

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

documento licenziato con l'atto di indirizzo. Poi vado oltre, perché sono stati già preparati degli emendamenti, volti ad integrare e poi saranno oggetto di dibattito in questa assise, per licenziare la proposta.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Se Lei Consigliere Savini mantiene la richiesta della pregiudiziale alla discussione di questo atto, io debbo far pronunciare il Consiglio Comunale, quindi la devo mettere in votazione. Se invece raccoglie quanto l'Assessore adesso diceva, quindi dal dibattito recuperiamo questo aspetto, andiamo avanti.”

Il Consigliere **SAVINI** (Liberi per Senigallia): “Ho ascoltato con attenzione le considerazioni dell'Assessore. Prendo atto, voglio confidare, lo riscontrerò poi durante la discussione, che ci sia questa aderenza, questo rispetto dell'atto di indirizzo, che se pure è tale, cioè non è norma, non è legge, comunque va rispettato e quindi voglio per il momento soprassedere alla pregiudiziale.”

L'Assessore **MANGIALARDI**: “Gli elementi che sono stati posti, anche a livello di pregiudizio sul percorso, sono già abbastanza focalizzanti sull'iter che questa pratica, che apparentemente, per la tempistica che ci stiamo dando, per le modalità che stiamo mettendo in campo, sembra un intervento senza ricadute nel nostro territorio. Recepisce un provvedimento del Governo Berlusconi, chiamato Piano Casa, volto all'obiettivo di far fronte al momento contingente sul piano economico, rilanciare gli investimenti in campo dell'edilizia, con un semplice provvedimento la possibilità di incrementare a tutti il 20 o 35% del patrimonio edilizio. Lo si fa demandando alle Regioni, qui vengo al provvedimento che stiamo recependo, in tempi serrati, per far sì che questo provvedimento legislativo abbia poi una ricaduta territoriale.

Noi abbiamo ovviamente criticato in maniera severa questa impostazione, perché c'è uno svilimento assoluto del ruolo degli Enti locali, c'è un approccio che salta a piè pari i dettati del titolo V° della Costituzione e che ovviamente crea una serie di aspettative nei cittadini, nelle imprese e nel tessuto economico dei territori, che per forza invece verranno secondo noi, ma secondo quello che poi sta accadendo, disattese.

Il recepimento di questa norma, ovviamente, noi siamo chiamati di fronte ad un provvedimento che criticiamo e che non condividiamo nell'impostazione, perché siamo abituati a tutelare il nostro territorio, pensandolo come un elemento che va gestito, va organizzato, va fatto crescere, va fatto sviluppare, ma con delle regole, con delle norme che non parlano semplicemente alla pancia, ma che permettono di leggere poi, come risultante un tessuto armonico, un tessuto che risponde, un tessuto che dà servizi, una città dotata di infrastrutture, di spazi, di elementi importanti nella relazione collettiva. Quindi quando, senza ragionarci troppo, si dice che un patrimonio può essere incrementato del 35%, e a questo non corrisponde poi, e non può corrispondere, un 35% di infrastrutture, non corrisponde un 35% di servizi, non corrisponde un 35% di spazi, non crea occasioni, crea congestione, crea e può creare grande conflitto tra vicinati, nella deregulation più completa, invece di dare una risposta, si cerca di acquire i conflitti tra persone, tra cittadini, tra vicini e tra soggetti che dovrebbero trovare nelle linee di Governo elementi che invece portano al superamento di queste situazioni. Quindi il provvedimento c'è,

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

penso che la legge regionale, che poi è stata demandata, recepisce e rimodifica in maniera importante, già aggiornarla rispetto ad alcuni parametri inderogabili, come le zone assoggettate alla tutela integrale, penso alla tutela dei Centri Storici, penso alla tutela delle aste fluviali, una serie di elementi che hanno caratterizzato il nostro territorio.

Quindi la Legge Regionale prova a gestire questo strumento, nei tempi serrati che ci sono, senza avere la modalità e il tempo per rileggere in modo armonico. Nella proposta che noi portiamo in Consiglio e anche rispetto agli aggiustamenti che verranno avanzati con gli emendamenti, anche qui si tenta di consentire l'applicazione della legge, perché c'è, quindi cerchiamo di trasformarla, dove è possibile, in un'occasione cercando di limitare i danni, quindi un equilibrio molto difficile. Io ringrazio tutto il contributo che è pervenuto sia in Commissione che nella maggioranza, rispetto a questo tentativo che si è messo in campo, per trovare l'equilibrio complicato, difficile, tra offrire delle occasioni ai nostri concittadini, alle nostre piccole imprese e il pericolo della devastazione del territorio, perché si va ad applicare una legge senza conoscerne gli effetti diffusi, quindi uno sforzo che è in progress, che va appunto approfondito e che spero, lo speriamo tutti, sia nelle condizioni di dare, nell'approccio quanto mai demagogico, quanto mai scriteriato, quanto mai populista, l'occasione invece per facilitare alcuni piccoli interventi, alcune situazioni e alcune operazioni, che possano in qualche modo inserirsi, senza troppa difficoltà, nelle vicende di pianificazione attenta, per la quale questa Amministrazione si è caratterizzata.

Lo facciamo aderendo alle previsioni che la nostra Regione ha individuato come eccezionali, che quindi le colloca realizzabili in un tempo certo, 18 mesi, i provvedimenti devono essere attuati in quel periodo, quindi le pratiche devono essere avviate entro quella data, spero che non ci siano proroghe, perché è un elemento eccezionale, che qualche volta somiglia, più che ad un percorso propulsivo, ad un condono mascherato, anzi forse condoniamo anche il non realizzato. Questo è un elemento sul quale dovremmo riflettere. Non sempre ci sono delle occasioni dove addirittura il condono è di fatto anticipato, però abbiamo dato degli elementi importanti, che non sono vincoli caduti dall'approccio velleitario e pregiudiziale dell'Amministrazione rispetto alla legge. Abbiamo studiato, abbiamo verificato ed abbiamo escluso – qui è il passaggio di questa sera – alcune situazioni, perché sono per noi, penso, assolutamente imprescindibili, quindi le zone che erano state studiate, dove ci sono i vincoli ambientali, dal PPAR, al PAI, alle zone in frana, ovvio che le riconfermiamo come zone da escludere. Come le ville censite o le case coloniche censite, è ovvio che sono escluse dal provvedimento. Sul resto, poi sarà l'Architetto Serenelli a dare elementi di maggior dettaglio, rispetto a come è stata articolata, la possibilità di incremento del 20% o del 35%, previa demolizione del manufatto.

Quindi un'operazione complicata, un'operazione che spero possa dare qualche beneficio. L'auspicio è quello di recare meno danni possibili. Non è il modo di governare di questa Amministrazione, non è il modo che ha caratterizzato le scelte di questa Amministrazione negli anni, quindi un provvedimento che oggi esce sicuramente meglio di come è stato licenziato dall'occasione proposta dalla Legge Regionale, è sicuramente uno strumento decisamente più cogente e meno dannoso della proposta di legge, che così come era stata impostata, ripetuto, e come era stata ideata non parlava alla gestione complessiva del territorio, ma semplicemente e forse per po-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

co alla pancia dei nostri concittadini, come spesso avviene per i provvedimenti assunti da questo Governo, anzi forse come sempre accade per i provvedimenti assunti da questo Governo.

Io ringrazio tutti per il contributo, spero che anche questa sera ci siano suggerimenti volti ad organizzare lo strumento nel migliore dei modi, perché forse ancora non abbiamo capito la ricaduta e tutti i contributi che arrivano per far sì che sia, come dicevamo all'inizio, più rispondente alle esigenze forse di pochi ed eviti di fare danni a tanti, quindi anche questa sera disponibili a ragionare insieme per ottenere questo obiettivo.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “A questo punto, come d'accordo, in sede di Conferenza dei Capigruppo abbiamo organizzato i lavori di questo Consiglio, interrompiamo i lavori per 45 minuti, quindi si riprende alle 21,40 con la discussione generale. Grazie.”

• • • • •

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

Alla ripresa dei lavori, fatto l'appello nominale, risultano:

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo	X	
2. Bacchiocchi Andrea		X	18. Mancini Roberto		X
3. Belardinelli Marco	X		19. Marcantoni Fabrizio	X	
4. Bittoni Fiore	X		20. Marcellini Massimo		X
5. Cameruccio Gabriele	X		21. Massacesi Lucio	X	
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo		X
7. Cicconi Massi Alessandro		X	23. Monachesi Enzo		X
8. Cicetti Graziano		X	24. Paradisi Roberto		X
9. Corinaldesi Daniele		X	25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Donatiello Giulio	X		27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Fabrizzi Raffaella	X		28. Savini Vincenzo	X	
13. Fileri Nausicaa	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela	X		30. Schiavoni Floriano	X	
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele	X				

**T O T A L E P R E S E N T I N ° 2 2**

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto		X
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto		X

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Il consiglio è in numero legale, riprendiamo i lavori dalla discussione generale sul punto 12 all'ordine del giorno, relativo al Piano Casa."

Il Consigliere **CAMERUCCIO** (PDL): "Io, Presidente, più che per intervento nel dibattito generale, prendo la parola perché l'Assessore ha illustrato la pratica, ma ha fatto un intervento di fatto sostanzialmente politico, di tecnico e di spiegazione pratica nel merito c'è stato ben poco, almeno per quello che abbiamo potuto capire. Siccome, come è stato in altre circostanze ricordato, l'Assessore non c'è ma c'è il Sindaco, quindi lo dico al Sindaco che rappresenta la Giunta, in Commissione ci stanno alcuni Consiglieri, ma non tutti, ritengo che sia importante, per il Consiglio Comunale, prima di avviare il dibattito generale, che ci possa essere una spiegazione quanto meno dei punti principali, in cui si caratterizza la proposta di delibera che la Giunta sottopone al Consiglio Comunale, per capire su che cosa ci si dovrà esprimere, rispetto alla base di partenza che è la Legge Regionale, cosa noi andiamo a prevedere per il nostro territorio, per la nostra realtà senigalliese. Quindi prima di avviare la fase della discussione generale, delle richieste tecniche, io chiederei, se fosse possibile, una spiegazione nei punti principali e salienti di che cosa consta nel merito questa proposta di delibera inerente il cosiddetto Piano Casa, relativamente a Senigallia."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Qui abbiamo l'Architetto Serenelli, disponibile per illustrare tecnicamente la proposta, anche perché era stato già annunciato dall'Assessore."

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Il Consigliere **SAVINI** (Liberi per Senigallia): "Volevo semplicemente dire questo, in relazione a quanto affermato dal Consigliere Cameruccio. Pregherei l'Architetto Serenelli di essere particolarmente esplicativo sul documento relativo alle limitazioni dell'applicabilità. Sono quelle il nocciolo della questione, quindi capire come e perché delle limitazioni."

L'Arch. **SERENELLI**: "E' chiaro. Una premessa da due secondi. Questo che è ormai noto come Piano Casa non è un provvedimento di natura urbanistica, anche se ricade, modifica e incide sul territorio. Come tutti sappiamo è un provvedimento che nasce da una congiuntura economica, sociale, quindi da questo accordo Stato-Regione è scaturita un'intesa quadro e la Regione Marche ha operato in questo modo. Tutti gli edifici, tranne una determinata esclusione specifica, che la Legge Regionale prevede, possono essere ampliati nella misura massima del 20% e comunque in misura non superiore a 200 metri cubi. Altrimenti tutti gli edifici possono essere ricostruiti con un incremento del 35% del loro volume esistente, accedendo a tutta una serie di accorgimenti da un punto di vista del contenimento energetico."

Questa direi che è l'essenza che riguarda direttamente l'abitazione, questi provvedimenti interessano anche gli edifici produttivi, commerciali, ognuno con una certa attenzione. L'ultimo articolo della Legge Regionale, oltre a precisare questa natura di deroga diretta, con valore sovra comunale, rinvia agli Enti locali la possibilità di limitare l'applicazione di questo importante provvedimento per determinate zone o edifici o parametri urbanistici del proprio territorio, in funzione di documentate e motivate criticità o comunque situazioni di carattere urbanistico, ambientale e paesaggistico. Il documento si muove esattamente dentro questo mandato, non potendo fare diversamente.

Quindi come avrete avuto modo di vedere, il documento è articolato in 5 punti, i primi 2 trattano degli edifici che hanno una loro connotazione di carattere storico e culturale, partecipando in tal modo a quello che viene chiamato il patrimonio identitario di una città, quindi siamo nella partita delle condizioni ambientali, così si chiamano. Al primo gruppo abbiamo individuato, per facilità di lettura, gli edifici singoli, le ville già riconosciute con i nostri strumenti urbanistici nella fascia del Lungomare nell'anno 2003-2004, le ville extra urbane già riconosciute in occasione del Piano Paesistico Regionale nel lontano 1990, che sono poi sostanzialmente le ville padronali in campagna, dotate di una loro qualità architettonica, ambientale e paesaggistica, altri edifici minori, uno per tutti la fornace di San Gaudenzio, tutti questi edifici per le loro caratteristiche, già riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti, non sono ammessi alle possibilità previste dalla Legge Regionale.

Il secondo gruppo tratta sempre non di zone ma di edifici. Per questo secondo gruppo di edifici non si prende in esame il singolo edificio, ma un sistema edilizio, sono state individuate tutte quelle parti del territorio, che pur non avendo una qualità intrinseca di tipo storico, di tipo architettonico, hanno una qualità di sistema. Sono le prime urbanizzazioni esterne alle mura e parliamo del primo ventennio del secolo.

Ci sono le casette di Via Mamiani, ci sono le case di Via Palestro, realizzate con un importante intervento nel '31 dall'allora Istituto per le Case Popolari, ci sono i cosiddetti tessuti tipologicamente riconosciuti, come le casette di Via Bixio, della darsena, quindi tutti quegli episodi che, anche nella memoria popolare, vorrei usare

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

questo termine, senza analisi elaborate, noi possiamo riconoscere come elementi identitari di questa città. Queste sono state articolate in due classi, due gruppi, come vedete nel documento, non hanno accesso a questa possibilità di ampliamento ovvero di ricostruzione; ad altri due gruppi, le casette di Via Mamiani ed altre, si riconosce la possibilità di ampliare ovvero di sopraelevare, non avendo per loro natura una superficie da occupare, o anche di essere ricostruite, fermo restando questo carattere di livello urbano, determinato dalla facciata, sia come posizione, sia come composizione, dal punto di vista architettonico.

Andando avanti ci spostiamo al punto 3 nel territorio extra urbano, tratta esclusivamente delle zone agricole. Per sua natura questo provvedimento avrà, si immagina, un effetto piuttosto importante in zona agricola, perché non ci sono limitazioni di confini di proprietà, perché la proprietà, normalmente, è abbastanza omogenea, tutte quelle limitazioni che per le connotazioni del diritto privato determineranno gioco forza una limitazione automatica, che non decidiamo noi negli ambiti più densamente edificati. Non è possibile derogare, non lo fa la Legge Regionale, non è una nostra competenza, non l'avrebbe nemmeno potuto fare, dai 10 metri tra i fabbricati, quindi questo fa sì che nell'ambito urbano queste possibilità di ampliamento e ricostruzione, trovino nei rapporti di reciprocità tra le proprietà una naturale auto-limitazione di cui noi non parliamo, perché dipende dal caso per caso e non dipende né dalla nostra delibera, né dalla Legge Regionale. Quindi in zona agricola c'è un patrimonio edilizio molto vasto, c'è un censimento e ci sono circa poco meno di 2.000 edifici, in gran parte rinnovati, ma in parte probabilmente ancora da rinnovare. Per questi edifici il documento prevede che sono esclusi dalla Legge Regionale tutti gli edifici che sono in zona di tutela integrale, quindi sto parlando del provvedimento comunale, perché quello che ha deciso la Legge Regionale sta lì e noi non lo possiamo modificare ovviamente.

Quindi in zona agricola, al di fuori delle zone di tutela integrale, il fabbricato colonico principale è soggetto sia all'ampliamento che alla ricostruzione. Le limitazioni poste in essere da questa delibera sono di due tipi, una di tipo compositivo e dovranno rispettare uno degli elaborati del Piano Regolatore, riguardo appunto alla composizione e la possibilità di aggregazione. Diciamo che ha un obiettivo di carattere architettonico. Un altro più di contenuti, di sostanza, è il secondo obiettivo sulla conservazione tipologica. Per ottenere questo risultato di non vedere completamente snaturati questi edifici, non tanto come bene prezioso come potrebbero essere gli edifici del primo gruppo, ma quanto parte integrante del paesaggio agrario, che è una ricchezza diffusa e forse non fino in fondo percepita, per noi che ci stiamo e che siamo abituati a vederla tutti i giorni.

Quindi per raggiungere questo obiettivo, viene introdotto un doppio parametro. Nel caso di ampliamenti è fatto divieto di avere un organismo edilizio che alla fine dei lavori abbia più di una unità immobiliare aggiuntiva, quindi se ci sono due unità immobiliari con l'ampliamento posso fare una serie di operazioni, ma non potrò avere più di 3 unità immobiliari alla fine delle operazioni e così via, dipende dal numero di partenza che noi troviamo alla data del 31 dicembre 2008.

Per gli interventi invece di ricostruzione, laddove la legge ammette un incremento volumetrico del 35%, diventa un incremento importante, si è introdotta una limitazione alla superficie netta delle unità immobiliari abitative che si ricavano. Quindi in questo nuovo organismo edilizio, a prescindere dalla situazione di partenza che troviamo, noi non potremo avere unità immobiliari inferiori agli standard dell'edilizia economica e popolare, ma



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

non tanto per fare le case popolari, quanto come elemento che identifica un alloggio di carattere residenziale e sono 95 metri quadrati. Come dichiarato nelle motivazioni, questa misura ha lo scopo di mettere un forte condizionamento ad un processo di moltiplicazione delle unità immobiliari e conseguente disgregazione della tipologia edilizia tradizionale dell'economia marchigiana.

Al punto 4 ci sono i temi della città consolidata, da riqualificare, della città soggetta a processi recenti, come piani di lottizzazione in corso o in corso di approvazione. Sempre al punto 4 ci sono quelle zone della città pur di completamento ma che hanno dei caratteri architettonici di grande qualità ambientale, mi riferisco alla zona che noi chiamiamo del Piano Regolatore, adesso non ricordo da che via a che via, però è a tutti nota, è una zona con grande qualità ambientale e, anche se non tutti gli edifici, molti edifici hanno un loro spiccato carattere dal punto di vista architettonico. Per questa zona si prevede di escludere solo l'art. 2, cioè la ricostruzione degli edifici, vedendo nel processo di ricostruzione un degrado di questa qualità che c'è e rimane in piedi la possibilità di andare all'ampliamento del 20%.

Un'altra limitazione che viene posta in questa zona riguarda tutte quelle ville già identificate dal Piano Regolatore come ville di pregio, già oggi tutelate, assoggettate al semplice risanamento conservativo. Per questo patrimonio edilizio viene prevista l'esclusione dall'applicazione della Legge Regionale.

L'ultimo punto riguarda i parametri, perché l'art. 9 si esprime in questo modo. Si deroga dai volumi, si deroga dalle altezze, si deroga dagli indici, dal numero dei piani e dagli altri parametri che il Comune con la sua delibera deciderà, gli altri parametri urbanistici ed edilizi. Qui i parametri urbanistici ed edilizi del nostro Piano Regolatore sono molto articolati e molto complessi e si ritiene, con questo quinto punto del documento, di passare attraverso le maglie di alcuni di questi parametri. Il primo che è stato elencato riguarda la cessione obbligatoria di aree per l'urbanizzazione secondaria, dietro questo semplice ragionamento: gli ampliamenti, ovvero le ricostruzioni, comportano per loro natura, siccome riguardano un singolo edificio, delle piccolissime porzioni di aree pubbliche. Queste porzioni non abbiamo intenzione di averle in cessione, ma andiamo direttamente alla monetizzazione. Tra l'altro questo è un istituto che il Comune di Senigallia conosce bene, avendo avuto questa norma già dal lontano Piano Regolatore del 1970, è stata evidentemente una cosa pionieristica per i tempi.

Gli altri indici che sembrano secondari messi in questo contesto deregolativo, non sono secondari, sono un sacrificio che viene fatto per sostenere questa operazione, cosiddetta Piano Casa, rispetto ad un ordinato ed equilibrato sviluppo urbano e sono l'indice di piantumazione, l'indice di copertura, cioè il rapporto tra la superficie dell'edificio e la superficie del lotto, la percentuale di terreno permeabile che noi abbiamo introdotto nei nostri Piani Regolatori. L'altro parametro molto delicato è quello della distanza dai confini. Non ci è concesso di toccare la distanza tra fabbricati, mentre possiamo intervenire nella distanza dai confini. Per questo parametro che è di 5 metri praticamente in tutte le zone di Piano Regolatore, viene introdotta la possibilità di arrivare fino a 3, dietro presentazione di un atto, registrato e trascritto, quindi pubblico, noto e che non si può dimenticare in fondo ad un cassetto, tra privati. Questo atto dirà che il fondo A costruisce a 3 metri anziché a 5 e che il fondo B è d'accordo, questo atto viene registrato, trascritto e viene presentato in Comune. Questo darà la possibilità di avere un permesso di costruzione adeguato a questo nuovo limite rispetto al confine di proprietà. Altre cose sono

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

dei rapporti tra l'altezza e i distacchi. Ovviamente se abbiamo derogato dal distacco è gioco forza derogare anche da questo rapporto, se no la formula non torna ed avremmo fatto una cosa a metà.

Per ultimo punto è prevista la deroga dall'obbligo di formare piani particolareggiati preventivi. Molte zone del nostro territorio sono zone per le quali il Piano Regolatore prevede la formazione di un piano preventivo o di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, all'interno di queste zone possono esserci già esistenti alcuni edifici. Per questi edifici si prevede che, laddove pensano di ricorrere o all'ampliamento o alla ricostruzione, non sia necessario né opportuno fare un piano di lottizzazione per il 20%, quindi c'è la deroga esplicita dall'obbligo del piano preventivo.

L'ultimo punto il titolo di imprenditore agricolo a titolo principale, che è richiesto per la ricostruzione. Oggi come oggi se noi dovessimo fare una ricostruzione o anche un ampliamento di un edificio in zona agricola, dovremmo avere questo requisito di imprenditore agricolo. Ora potrebbe essere dato per scontato, perché se uno dice la Legge Regionale mi dice che lo posso fare, la Legge Regionale dice che si può fare in deroga ai volumi e all'altezza, eccetera, siamo noi che dobbiamo mettere tutti gli altri parametri, così si chiamano, in maniera congruente, in modo tale che a chi interviene in zona agricola, volendo ricostruire il proprio edificio, volendolo ampliare, secondo il protocollo ITACA e tutta una serie di avvertenze di carattere riferite al risparmio energetico, noi dovremmo chiedere anche il titolo di imprenditore agricolo. Con questa deroga esplicita, l'operatore può essere qualsiasi soggetto, senza che noi gli chiediamo questo requisito soggettivo, appunto, di imprenditore agricolo. Io ho fatto una carrellata molto veloce, però i punti del documento sono questi."

*Si dà atto che entrano i Consiglieri Bacchiocchi, Cicetti, Corinaldesi, Mancini: **Presenti con diritto di voto n. 26.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Io aprirei la discussione generale."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI (PD)**: "L'intervento è per inquadrare un attimo il contesto in cui ci troviamo ad operare con un Piano Casa, quindi una Legge Regionale che è nata in un contesto particolare per cercare di dare un impulso ad un settore in crisi, come altri settori del nostro paese, dal punto di vista economico e quindi questa è la finalità principale della Legge, che per certi versi può essere anche condivisibile.

Poi però ci sono altri aspetti, strettamente legati a questa impostazione, cioè l'incidenza che la normativa che noi andiamo ad approvare, che la Regione ha approvato sulla scorta di un'intesa Stato-Regione, può avere sul territorio e può avere in relazione alla gestione del territorio, che è prettamente di competenza della programmazione territoriale urbanistica. Quindi la nostra è la preoccupazione di poter far coesistere nel miglior modo possibile questi due strumenti, perché noi non vorremmo, come maggioranza, dare la possibilità di un impulso all'economia, sul quale poi ci sarebbe anche da riflettere se effettivamente poi quello che ci si prefigge sia raggiungibile, però a svantaggio di una gestione e di una programmazione del territorio che deve avere una visione complessiva. La nostra preoccupazione è che possa sfuggire dalla gestione complessiva del territorio, con

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

questa legge, una programmazione attenta, quindi si possono generare dei fenomeni particolari, per cui ci si ritrova ad avere a che fare con realizzazioni di interventi, che poco sono inseriti nel contesto dove si trovano, in relazione alle dotazioni di standard e altri parametri che dovrebbero avere se fossero stati progettati e programmati non con una legge in deroga, ma con una programmazione urbanistica corretta. Questa è la preoccupazione principale che ha la maggioranza, che ha fatto sì che la maggioranza presentasse un emendamento complessivo, rispetto alla proposta, che credo sia in fase di predisposizione e di presentazione. Sarà depositato. Con questo emendamento crediamo di andare ulteriormente a porre delle questioni e delle puntualizzazioni che, secondo il nostro avviso, sono indispensabili per evitare di avere delle ripercussioni negative sul territorio, in relazione alle potenzialità degli interventi legati al Piano Casa, in determinati ambiti particolarmente sensibili e che noi riteniamo essere necessari di una progettazione che abbia una valenza più su scala urbanistica.

Questa è una preoccupazione perché per ovvi motivi questa Legge Regionale, quindi di conseguenza quello che noi ci troviamo a dibattere nel merito, pone delle possibilità che, se vengono immaginate anche nel nostro territorio, non possono che porci delle preoccupazioni, basti pensare ad esempio a tutte le trasformazioni che sono rese possibili anche di edifici che hanno caratteristiche non residenziali all'interno di contesti e zone urbanistiche che sono prettamente residenziali, quindi è permessa la trasformazione con il premio del 35% come prevede la Legge Regionale, quindi possiamo immaginare tutta una serie di iniziative, che possono anche essere oggetto di questa legge, che trasformano un patrimonio anche per esempio artigianale o di altra natura. Ci ritroviamo praticamente ad avere sul territorio delle risposte che non sono state pensate dalla programmazione in termini di dotazioni di standard o altre cose, anche perché poi ci sono dei parametri che possono andare in deroga. Quindi questa è la preoccupazione e con il documento che noi abbiamo preparato, che verrà depositato, nella misura in cui riusciamo a stamparlo, tentiamo di dare una risposta. Il mio intervento non è di illustrazione, perché non avendolo sotto mano neanche io non posso seguirlo. Però già anticipo che quello che noi abbiamo pensato è nell'ottica di andare a cercare di evitare che sul nostro territorio possano accadere delle cose che, se da un punto di vista dell'input alle attività economiche del settore, può dare uno spunto, possono creare dall'altra parte dei problemi nella gestione poi del tessuto urbanistico, della gestione dei problemi legati anche ad un incremento urbanistico. Questi sono i caratteri generali, poi nel merito, quando ci sarà il documento verrà presentato ed esplicitato nella maniera più approfondita possibile.

Ci tengo a dire che la cosa è molto delicata, perché la programmazione urbanistica non si fa, ma d'altronde anche la legge già questo lo dice, ma è una risposta alla crisi economica. Però io ci tengo di nuovo a sottolineare che questa è una cosa molto particolare, molto sensibile, per cui si può incorrere in alcune problematiche che ad oggi sono anche di difficile definizione, perché poi calare su un territorio in così poco tempo una norma, senza poter andare a vedere nel dettaglio, capite bene che c'è anche una difficoltà oggettiva a poter valutare la ricaduta. In questo senso non sto parlando dell'intervento dell'ampliamento del 20% o della chiusura del portico di una civile abitazione esistente che non mi preoccupa, stiamo parlando di altre tematiche, altre problematiche che sono soprattutto legate a questa possibilità di trasformazione anche di comparti artigianali che si trovano in un contesto urbanistico, per esempio, residenziale, quindi è permessa la trasformazione.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Faccio un esempio. Io ho un capannone artigianale che si trova in un'area residenziale, che ha un volume cospicuo, la legge Regionale permette la trasformazione, con la demolizione e ricostruzione, con un premio del 35% e col cambio di destinazione. Se questo stesso volume si trova in un contesto dove la residenza è per esempio la zona omogenea prevalente, quindi capite bene che questa trasformazione può avvenire. È vero che può avvenire solo se si rispetta il protocollo ITACA, quindi abbiamo una tipologia di edilizia sicuramente d'avanguardia, però è anche vero che questa trasformazione avviene, senza una corretta programmazione a monte, governata dal pubblico, per cui io decido che nella trasformazione voglio tenere un certo numero di metri quadrati di area pubblica, un certo numero di parcheggi, e altre cose. Soprattutto in un contesto dove gli oneri di urbanizzazione, per il motivo che ho detto prima, per la ripresa economica, vengono ridotti al minimo, quindi di conseguenza, rispetto a quello che è la procedura normale, anche il pubblico si trova ad avere meno risorse e poi magari a dover dare delle risposte in termini di servizi, che ricadono solamente sull'Ente pubblico. Questa è la preoccupazione che ci ha guidato nella stesura dell'emendamento, che poi verrà presentato.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Quindi appena sarà stampato, provvederemo subito a consegnarlo ai Consiglieri, previa apposizione del parere tecnico da parte del dirigente.”

Il Consigliere **CURZI P.** (PD): “Anch'io esprimo la profonda difficoltà che questo provvedimento ha da dover affrontare questa sera. Un provvedimento che, se vogliamo esaminare la Legge Regionale, che in pochissimi giorni, 45 giorni, ha dato tempo agli Enti locali di intervenire, sapendo che soltanto 3 giorni fa ancora vi erano delle circolari in atto, in 10 articoli che la Legge Regionale pone, disciplina tutto il nostro territorio. 10 articoli disciplinano l'area costiera, le aree artigianali, commerciali, le aree agricole.

La difficoltà che noi talvolta poniamo nelle varianti che si attuano dove molto spesso, anche da parte della minoranza ci sono forti perplessità su varianti puntuali, qui 10 articoli modificano il nostro territorio.

Giustamente, come il Consigliere Magi Galluzzi esprime, non è certo il 20% dell'ampliamento, che sappiamo non può superare i 200 metri cubi, quindi 70 metri quadri, se lo pensiamo sugli edifici condominiali significa che tutto il condominio potrà ampliare i 70 metri quadri e non come singola unità abitativa, ma di fronte a delle aree, anch'io concordo su alcuni tessuti, che abbiamo profonde difficoltà nel conoscere l'impatto. Allora dire che in un'area che ha valenza produttivo-artigianale in un contesto urbano possa essere demolito e ricostruito con una maggiorazione del 35%, certamente rispettando il protocollo ITACA, con un cambio di destinazione immediato, con una deroga alle altezze, noi sappiamo che potremmo trovare degli edifici, con i vincoli che il nostro PRG pone, dei due o tre piani fuori terra, con soluzioni molto diverse. Così come la difficoltà di disciplinare le aree agricole, che in questi ultimi anni sicuramente questa Amministrazione ha tentato di predisporre dei piani anche molto rigorosi, di riqualificazione delle case coloniche, potremmo con l'ampliamento e soprattutto con la ricostruzione di accessori agricoli, di manufatti di cui non abbiamo assolutamente il controllo, probabilmente avere nei prossimi anni una città probabilmente con delle storture, che non sono state progettuali dal punto di vista urbanistico, proprio perché questo Piano Casa interviene in molti ambiti.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

L'altro aspetto riguarda gli oneri di urbanizzazione. Sappiamo perfettamente che in queste trasformazioni il Comune non guadagna nulla, quindi aumenti, ampliamenti di cubatura non consentono all'Amministrazione di introitare gli oneri di urbanizzazione.

Le altre difficoltà che abbiamo trovato e che abbiamo tentato di inserire nell'emendamento, come avete visto anche dagli incontri in riunioni fino a qualche minuto fa, perché la materia è molto complicata, lascia spazi su ambiti di cui ripeto non conosciamo gli sviluppi, perché non possiamo conoscerli, perché il territorio su cui va ad incidere è troppo vasto. Quindi il tentativo è stato un emendamento, correttamente infatti l'Architetto Serenelli esprime che questo provvedimento è di natura solo ed esclusivamente economico-finanziaria e non di natura urbanistica, questo sta a significare la difficoltà che dobbiamo verificare.

Il nostro emendamento è un unico emendamento che va a toccare vari punti, che poi di seguito verranno illustrati e si è tentato di limitare, in alcuni casi escludere, ma limitare motivando naturalmente, perché non possono neanche essere tout court escluse solo perché volevamo eliminare alcuni percorsi, perché naturalmente questi debbono avere una loro natura giuridica, molto puntuale.

Quindi il tentativo di risolvere la crisi del settore dell'edilizia attraverso un Piano Casa molto baldanzoso dove questo legame tra Stato-Regione e di conseguenza invece questa assunzione di responsabilità degli Enti locali, perché tutto questo viene trasferito agli Enti locali, perché devo dire il Governo centrale si è ben visto dall'inserire da subito delle limitazioni, ma ha lasciato che questo provvedimento venisse limitato, osservato e probabilmente potrebbe essere anche molto impopolare a Senigallia, rispetto ad altre Amministrazioni, che probabilmente hanno accolto le pochissime riduzioni e le pochissime limitazioni a vantaggio di tanti, ma probabilmente a svantaggio del territorio.

Quindi la nostra difficoltà è stata molto elevata nell'esaminare questo Piano che veramente è stato un condono forse concessionato, ma che può produrre gravissimi risultati sul nostro territorio."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Già i due interventi precedenti dei colleghi di maggioranza che mi hanno preceduto hanno detto che è complesso, è difficile, non sappiamo le conseguenze che produrrà nel nostro territorio. Sono convinto anch'io di questo, però non solo perché è complesso e difficile, anche perché purtroppo, in parte per colpa della Regione, ma in parte anche per colpa dell'Amministrazione, abbiamo visto solo questo documento venerdì della settimana passata per due ore in Commissione urbanistica e poi è stato licenziato.

Ci sarebbero da fare tantissime domande rispetto al documento prodotto dall'Amministrazione Comunale. Io sono entrato leggermente dopo, ma ho sentito l'intervento di Serenelli che già spiegava in parte l'emendamento che presenterà la maggioranza, per cui non riesco a capire tra quello che aveva illustrato in Commissione e quello che illustrava questa sera.

Questa legge è nata con uno scopo, come la nostra Amministrazione quando fa delle delibere, come quella che abbiamo votato prima della variante puntuale degli arenili, con uno scopo, non è che il Governo di centro-destra si è inventato dall'oggi al domani il Piano Casa. Si è inventato il Piano Casa, perché c'era una particolare

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

crisi economica, non solo locale, non solo nazionale, ma mondiale. Serviva e serve per creare posti di lavoro poi questa sera potremmo anche dire che il Presidente Berlusconi dice che la crisi è passata, stiamo recuperando, poteva essere anche il momento per dire che respingiamo il Piano Casa, ma purtroppo sappiamo che non è così, soprattutto nella nostra Regione. Tutti i giorni vediamo al TG3 che le fabbriche chiudono, posti di lavoro in meno, e sicuramente questa non è una legge che consentirà di creare uno sviluppo armonico del territorio, ma secondo me non è neanche una legge che danneggerà il nostro territorio. È una legge che ha uno scopo preciso, puntuale: creare posti di lavoro, tramite il comparto dell'edilizia. Questa è la scelta che ha fatto il Governo nazionale e la scelta che ha fatto il Governo regionale.

Il Governo regionale è stato tra i più estensivi, rispetto a tutte le Regioni italiane, perché è inserito a zone, che altre Regioni non hanno inserito, ma anche il nostro Governo regionale avrà fatto questa scelta, valutando, ascoltando.

L'Assessore prima ha detto che il Comune di Senigallia è stato tra gli interlocutori principali, come penso tutti i Sindaci e gli Assessori degli altri Comuni, col Governo regionale, che avrà fatto queste scelte in base alle indicazioni che gli hanno dato tutti i Sindaci del territorio marchigiano.

Io avrei sperato una cosa che secondo me sta alla base della democrazia, cioè che tutti i Comuni con il Governo regionale avessero preso una decisione unica, che tutti i cittadini della Regione Marche possano usufruire nello stesso modo di questa legge. Purtroppo non è così. Ci troveremo situazioni che noi conosciamo bene, abbiamo la Frazione del Brugnetto, che metà è sotto Senigallia, metà è sotto Ripe, che avrà due trattamenti diversi. Ci troveremo allo stesso modo che famiglie che sono fronteggianti di strada, una può fare un tipo di intervento e un'altra famiglia un altro tipo di intervento. Per cui la mia speranza era che tutti i cittadini fossero trattati nello stesso modo, o tutti uno, o tutti 10, o tutti zero. Questo non è successo e mi dispiace, ed è colpa della politica, non penso che sia colpa di qualcun altro.

Un'altra cosa secondo me aveva nello spirito questa legge incentivare sì l'economia, ma anche contribuire alle esigenze delle famiglie. Non è una legge secondo me fatta per gli speculatori, per demolire, ricostruire e vendere gli appartamenti, è una legge fatta soprattutto, per quanto riguarda gli ampliamenti, per dare delle risposte abitative in questa situazione di crisi, a determinate famiglie, che hanno nel loro nucleo familiare persone che hanno perso il posto di lavoro, non hanno possibilità economiche, non possono prendere il mutuo perché le banche non finanziano chi ha contratti a tempo determinato, per cui con interventi minimi, mirati, potevano avere delle risposte. Questo era uno degli scopi della legge, riguardo l'ampliamento del 20%, secondo me.

L'altro riguarda le demolizioni e ricostruzioni allo scopo di migliorare in molte occasioni, ma nel nostro territorio in tutte direi, soprattutto la sismicità degli edifici, perché con gli ampliamenti io posso ampliare e non toccare la struttura portante del mio edificio esistente, costruito in epoche passate e non corrispondente alle nuove norme antisismiche, mentre con la demolizione e ricostruzione mi posso adeguare, primo alle nuove norme antisismiche, secondo devo costruire secondo il protocollo ITACA giustamente.

Ricordo che i vari Comuni anche a noi vicini, hanno già nei loro Regolamenti una premialità di volumetria per chi demolisce e ricostruisce secondo il protocollo ITACA. Io penso che se il Comune di Senigallia aves-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

se già questa norma nel proprio Regolamento, forse potevamo fare anche a meno del Piano Casa, perché questa priorità per il recupero era già finalizzata. Riqualificazione antisismica, risparmio energetico, e le varie normative che consentono una migliore qualità della vita.

Per cui rispetto al documento che ha presentato l'Amministrazione comunale, rispetto alla messa in salvaguardia restrittiva, rispetto al documento regionale, mi trova d'accordo in più parti, rispetto ai fabbricati vincolati, rispetto ai fabbricati in zona agricola, ma anche quelli vorrei dire che la Legge Regionale vieta la demolizione e ricostruzione dei fabbricati soggetti a risanamento conservativo e consente solo a quelli che sono soggetti di ristrutturazione. Cosa che noi nel nostro censimento delle case rurali abbiamo già identificato, cioè a quei fabbricati già consentiamo la demolizione e ricostruzione, per cui io non parlerei di demolizione del nostro patrimonio rurale, perché non è così, noi abbiamo già una norma che consente il risanamento conservativo di quei fabbricati individuati nel nostro Piano, che sono soggetti al mantenimento, per cui quelli non possono venire demoliti, possono venire solo demoliti quei fabbricati che il nostro Piano prevede che siano in ristrutturazione. Per cui non sono fabbricati vincolati.

Rispetto a questo nel documento dell'Amministrazione comunale io non ho visto questo aspetto. Il fatto di incentivare questo Piano Casa, rispetto alle prime case, o alle case abitate, lascia anche un po' più di libertà alla speculazione edilizia, nel senso che negli ampliamenti del 20% in tutte le nostre zone è consentito fare una nuova unità abitativa, per cui io penso a quelle imprese che stanno realizzando o che ancora non hanno completato i lavori, ma che comunque al 31 dicembre del 2008 hanno completato la struttura portante col tetto, ma non hanno terminato, con il Piano Casa potrebbero ampliare quelle unità abitative in più che poi immetteranno sul mercato. Questo secondo me non è lo spirito del Piano Casa, perché non è che con nuove unità abitative da immettere sul mercato si risana l'economia, perché poi dovranno essere vendute. Questo serve soprattutto per incentivare quei cittadini, anche la tempistica, 18 mesi, significa che chi ha un'esigenza particolare ha solamente 18 mesi di tempo per sfruttarla, poi la legge decade. Se poi ci saranno delle proroghe, sarà da verificare.

So che in altre Regioni dove hanno già applicato questa legge, non è che gli interventi siano stati tantissimi per cui il fatto di preoccuparsi che rovinerà tutto il territorio, secondo me è una preoccupazione che in questo momento non vedo così pressante.

Potrei vederla pressante se non ci preoccupiamo di limitare la speculazione, come diceva anche prima il Consigliere Magi Galluzzi, che giustamente ha detto che dobbiamo evitare che quei capannoni artigianali in zona residenziale, potrebbero aumentare il 35%. Ma oggi non siamo in grado di saperlo, anche perché la pratica l'abbiamo approfondita dopo, tutte le situazioni particolareggiate non le abbiamo analizzate, perché in due ore chiaramente il tempo è stato minimo e le domande che abbiamo potuto fare sono state poche.

Io adesso faccio altre due domande per chiarimento, poi non so se il Presidente ha chiuso la parte delle domande tecniche, ma non ero presente in quella fase.

Non capisco perché nelle zone BR 4 sono state escluse le BR 4 V, vorrei capire la motivazione perché non ero presente, se l'ha detto. Poi rispetto alla situazione che diceva alla fine, se la può spiegare meglio l'Architetto, rispetto alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali e del requisito di imprenditore agricolo a titolo

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

principale o non a titolo principale. Soprattutto quelle zone sono le più delicate, per cui riuscire a capire perfettamente quello che votiamo e quello che poi si andrà a realizzare sul nostro territorio ritengo sia fondamentale.

Concludo dicendo, rispetto alla distanza dei confini, che viene indicata in 3 metri, secondo me manca anche una deroga alla distanza in zona agricola. Se non ho capito male, è possibile anche demolire e ricostruire e spostare il sedime del fabbricati. Mi chiedo, in zona agricola, siccome la distanza è 20 metri dai confini, se vale la pena o no derogare anche a quei 20 metri, consentendo, se ci saranno gli interventi di demolizione e ricostruzione, penso soprattutto a quei fabbricati che sono a ridosso delle strade, consentirgli di allontanarsi, ricostruendoli, dalle strade. Però se hanno il limite della distanza di 20 metri, potrebbero non fare tale operazione. E' previsto dove? Ma ancora non ho l'emendamento, Sindaco. Se è previsto nell'emendamento va benissimo, perché ne avevo preparato anch'io uno a 5 metri, poi vedremo. L'importante è prevederlo, Sindaco. Siccome le situazioni sono tante, io sono anche convinto che se mettiamo 5 metri, non andranno a 5 metri, perché uno che ristrutturava un fabbricato in campagna vuole lo spazio intorno a casa e lo metterà nella posizione migliore, non lo metterà a 5 metri dai confini, forse 5 metri potrebbe risolvere qualcosa in più rispetto ai 10, ma se c'è una deroga va benissimo.

Rispetto alle altezze, anche qui è fondamentale fare due tipi di ragionamento, il primo è vogliamo far demolire e ricostruire e portare a 10 metri dei fabbricati, migliorando la qualità della vita, ma perdendo un po' dal punto di vista visivo nell'altezza? Perché io credo che abitare in un appartamento che sta 10 metri da un'altra finestra di un altro fabbricato sia molto importante, per cui preferisco avere un piano in più sopra la mia testa e dal punto di vista visivo e avere una migliore qualità della vita per chi abita negli appartamenti, perché non sta a 3-4-8 metri dalla finestra di un altro appartamento, migliorando anche la permeabilità del terreno, perché facendo così e riportandoci a 10 metri dai fabbricati sicuramente liberiamo della superficie del lotto e miglioriamo la permeabilità del terreno.

L'altro ragionamento è demoliamo e ricostruiamo sul filo esistente, non aumentiamo l'altezza se non quella che sarà necessaria per l'ampliamento. Sono le due filosofie per cui mi trovo più convinto la possibilità, come abbiamo messo, che chi demolisce e ricostruisce sta a 5 metri dai confini e non a 3 metri, mentre per gli ampliamenti sono previsti 3 metri con deroga del confinante, perché così andiamo veramente, anche a rischio di fare un piano in più, la qualità della vita di chi abita.

L'ultima cosa rispetto alle AUS, qui è prevista la monetizzazione per tutti, forse sarebbe il caso di non prevederla per tutti, perché ci potrebbe essere un caso specifico in cui il Comune *[si registra un contraddittorio fuori microfono]* Vede che sono state poche le ore in cui la Commissione ha discusso di questo provvedimento? Perché di correzioni ce ne sarebbero da fare altre, anche dopo che è stata votata la pratica.

Per cui l'unica limitazione che rimane, secondo me, di questo provvedimento che non mira solamente a soddisfare chi abita nei fabbricati, nelle prime case, ma dà anche delle risposte per dei piccoli interventi di speculazione edilizia, io non so se è previsto anche questo nell'emendamento che avete presentato. Chiedo al Presidente anche 5 minuti di sospensione, quando ci darete questo maxi-emendamento, perché ho visto che i punti sono tanti, per cui se c'è la possibilità di dargli una lettura veloce, La ringrazio, Presidente.



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Sicuramente un provvedimento che se sarà migliorato con gli emendamenti che saranno presentati, sarà un provvedimento che potrà essere votato."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Se l'Architetto Serenelli vuol dare le risposte, poi procediamo. Intanto stiamo per consegnare l'emendamento."

L'Arch. **SERENELLI**: "Qui io ho annotato due domande, poi magari il Consigliere Bacchiocchi mi integra se non ci ricordiamo.

Nel punto 2.1 c'è questa esclusione."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Interrompo il Consiglio per 10 minuti."

*Si dà atto che entra il Consigliere Cicconi Massi ed esce il Consigliere Savini: **Presenti con diritto di voto n. 26.***

Alla ripresa dei lavori

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Consiglieri, riprendiamo i lavori. Siamo in fase di discussione generale, quindi chi intende intervenire?"

Il Consigliere **MARCANTONI** (Marcantoni per Senigallia): "Io vorrei, prima di entrare nell'argomento, sottolineare come ancora una volta in discussioni importanti, che riguardano l'assetto urbanistico del nostro territorio, si agisce per blitz. Come è successo con la variante arceviese, ci ritroviamo alle 11,30."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Consigliere, io La capisco, perché siamo un po' difficoltà tutti su una pratica di questo genere, che i tempi sono stati quelli. Capisco le difficoltà, le mie per prime, poi di tutti i colleghi, però non è che se parla una parte del Consiglio, non va bene, se parla un'altra parte va bene. Le condizioni ci sono, per intervenire, Consigliere, quindi La prego, se intende intervenire, di continuare."

Il Consigliere **MARCANTONI** (Marcantoni per Senigallia): "Dicevo appunto che è la seconda volta che ci ritroviamo a discutere di un argomento importante, naturalmente anche come è stato già ricordato precedentemente, con enorme scarsità di tempo anche in Commissione, di nuovo alle 11,30 questa volta, era più di mezzanotte la volta scorsa, per quanto riguarda il piano della variante arceviese, a dover discutere su un emendamento della maggioranza, che più che un emendamento è un nuovo Piano Casa. Dalla veloce lettura che è stata fatta, almeno per quanto mi riguarda, mi pare che ci siano dei cambiamenti fortemente sostanziali. Questo non credo che sia un buon metodo di lavoro. Per rispetto dell'intelligenza di tutti, per rispetto soprattutto dell'intelli-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

genza di chi forse non ha neanche le possibilità culturali, mettiamola così, di analizzare una variazione così imponente, in 10 minuti. Questo è veramente immorale, presentare una cosa di questo genere.

Poi ripeto, io credo che, mi si permetta se intervengo in territori che non mi appartengono, i problemi politici all'interno della maggioranza forse vadano risolti prima di presentare documenti, non si possono continuare ad accettare, per mantenere in piedi, il motivo di questo secondo documento, che adesso dobbiamo discutere. Credo che veramente sia impossibile lavorare in questa maniera.

Vorrei anche dire che quando si fanno delle scelte di carattere politico-amministrativo, come queste, bisogna essere coerenti fino in fondo. Qualche giorno fa, anzi due giorni fa, è apparsa sui giornali, credo La Repubblica o forse il Corriere della Sera, non ricordo bene, una lunga intervista al Sindaco Domenico Finiguerra di Cassinetta di Lugagnano, che sta vicino Milano, in cui con molta onestà, lui che ha parametrato la sua città a crescita zero, perché anche nei cartelli di toponomastica c'è scritto, città a crescita zero, ha detto io del Piano Casa non voglio neanche sentir parlare, per una scelta, perché ritiene che nell'economia del suo territorio, evidentemente, quel Piano non sia confacente.

Sentendo e ricordando la relazione dell'Assessore Mangialardi all'inizio, che ha dedicato il 90% delle sue parole appunto alla critica a questo provvedimento, la conseguenza diretta era di fare come hanno fatto altri Sindaci. Ho citato quello di Cassinetta di Lugagnano perché è stato quello più mediaticamente scoperto, ma ce ne sono stati tanti altri, per cui questo bisogna dire. Poi invece si va avanti, perché evidentemente molti imprenditori, come è stato ricordato anche precedentemente, si aspettavano e si aspettano un provvedimento di questo genere, proprio per le motivazioni per cui è nato, cioè ridare fiato, in qualche maniera all'economia italiana, come quella di altri paesi, fortemente condizionata da una crisi internazionale, quindi dovevamo in qualche modo intervenire e provvedere, forse anche perché le aziende operanti sul territorio, che come sappiamo quelle di tipo edilizio sono abbastanza importanti per l'economia di questo territorio, dovevano comunque avere una risposta. Allora bisogna essere consequenti e soprattutto coerenti con quello che si fa.

Ovviamente mi ero preparato una serie di appunti per entrare nel merito della questione, ma visto questo nuovo documento, credo che tutto quello che avevo scritto risulta assolutamente inopportuno, a questo punto, perché bisogna ristudiare. Per esempio vedo in questo secondo documento la completa esclusione dai benefici di questa legge 22 di tutte le zone costiere, quindi il nostro turismo, leggendo in 5 minuti, B4, zone costiere prevalentemente turistiche, esclusione.

Leggo zone CT3, leggo zone CDR zone di espansione residenziale, va bene Sacelit-Italcementi e colonie marine posso capire, sono progetti che non sono ancora partiti. Per tutto questo c'è un discorso nuovo da fare e tutto quello che mi ero scritto non ha più senso.

Vorrei però ricordare, fare un discorso più di carattere generale. Noi abbiamo approvato solo pochi giorni fa il Piano Cervellati per il Centro Storico, che mi pare abbia più o meno la stessa filosofia che ha questo Piano Casa, cioè dare in qualche modo la possibilità, per riportare gli abitanti nel Centro Storico, di riedificazione o anzi di aumento di edificazione nel Centro Storico. Ci ricordiamo tutti la prima versione del Piano in cui c'era la riedificazione e ricostruzione del Ghetto degli Ebrei, che non è stata neanche cancellata dal Piano stesso, è stata

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

soltanto accantonata per il momento, il riallineamento degli edifici, demoliti dal terremoto del 1930 e quel progetto assolutamente impraticabile dal punto di vista tecnico, ma questo è un altro discorso.

Comunque l'edificazione che ha provocato molte discussioni in questo consesso dell'area del giardino antistante il sagrato di Santa Maria del Porto, il cambio di destinazione d'uso del Palazzo Gherardi, che comunque è rimasto ancora in bilico, vi siete rifiutati di approvare quell'emendamento in cui proponevamo, a prescindere dalla sua destinazione, almeno di garantire che ci fosse un uso pubblico di questa cosa. L'aumento quasi raddoppiato della SUL del comparto di Villa Baviera, cioè zona di curva della Penna, Via Baroccio, e via discorrendo. Allora mi pare che si usino pesi e misure diverse nel momento in cui c'è convenienza, forse politica e quindi si fanno poi questi pasticci, che probabilmente chi li ha fatti risponderà poi ai propri elettori o a chi li ha votati o a chi rappresentano in questa sede.

Ho sotto mano una lettera firmata da Gian Mario Spacca, che tutti sappiamo chi è, indirizzata al direttore di Confindustria Ancona, Filippo Schittone, in cui Gian Mario Spacca, Presidente della Regione Marche, dice sperando di far cosa gradita invio il testo ufficiale del Piano Casa della Regione Marche, vantando ovviamente la presa d'atto da parte della Regione Marche della direttiva nazionale e quindi di aver emanato questa Legge 22 del 16 ottobre e se ne fa vanto ovviamente, nei confronti del direttore generale degli imprenditori.

Allora ripeto, forse bisognerebbe avere un po' più di coerenza, forse bisognerebbe avere un po' più di disponibilità. Io credo che quella legge interpretata in maniera seria, potesse veramente dare la possibilità, oltre che di rimettere in moto una economia, anche di dare una riqualificazione vera, soprattutto se pensiamo alla possibilità dell'adeguamento al protocollo ITACA e su questo bisognava puntare, dava modo anche di riqualificare tanti valori immobiliari che abbiamo nel nostro territorio, che sono assolutamente in degrado e che forse con questa possibilità avevano anche il percorso economico per poter arrivare ad una riqualificazione, invece abbiamo preferito pasticciare ancora una volta e pasticciare soltanto per mantenere unita una maggioranza che mi pare sempre più sfrangiata."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Presidente, per sapere come procedere. Ci è stato dato questo emendamento e sarebbe utile secondo me fare gli interventi dopo che è stato illustrato per capirlo bene. Se Lei fa l'illustrazione, poi l'intervento a favore e poi l'intervento contro, non c'è lo spazio, oppure si interviene prima."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI** (PD): "L'emendamento della maggioranza è il numero 3, se vogliamo invertire l'ordine della presentazione io lo presento per primo, se no per prassi deve essere presentato prima il numero 1 e poi il numero 2.

Il Consigliere Bacchiocchi mi sembra che abbia chiesto, una volta presentato l'emendamento numero 3 se ha possibilità di fare, al di là dell'intervento, uno a favore e uno contro, delle domande e chiedere qualcosa. Io mi sono prenotato prima per fare l'intervento politico."

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Faccia l'intervento politico, però Le chiedo espressamente se è in condizioni e vuole illustrarlo."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI** (PD): "Sì, sono in condizioni. L'intervento politico è per chiarire che la maggioranza ha tutto il diritto e dovere di poter presentare una proposta emendativa rispetto a quello che è stato presentato in Commissione, che è frutto di uno studio e un approfondimento, che sta tutto dentro la maggioranza, come è ovvio che sia, perché noi siamo maggioranza e ci siamo confrontati, e abbiamo proposto un documento. Dopodiché la minoranza in piena autonomia, rispetto alla proposta in Commissione, poteva studiare, approfondire, poteva ritenere di limitare o non limitare niente, tutto in maniera legittima.

Noi, come maggioranza, presentiamo un emendamento perché riteniamo di modificare in parte. Noi ci siamo confrontati tra di noi e adesso lo presentiamo al Consiglio. Fiore, in pratiche urbanistiche nessun emendamento viene riportato in Commissione, non è mai successo. Tra l'altro la Regione Marche ha fatto una legge e all'ultimo punto dice che rimanda al Comune la possibilità di intervenire in maniera restrittiva, motivandolo su quello che ha previsto la Regione. Per cui già la Regione, nell'emanare la legge, ha dato disponibilità per cui i Comuni, in piena autonomia, e nella conoscenza del loro territorio, potessero intervenire. Noi non abbiamo fatto una cosa diversa da quanto previsto dalla legge.

Per cui ci sentiamo pienamente legittimati nel poter fare una proposta, adesso la presentiamo, voi potete essere d'accordo o meno. Onestà intellettuale, se c'è una proposta di Legge Regionale, che permette di poter modificare noi nella nostra piena autonomia, non c'è mai una via assoluta per cui o si accetta la legge così come è o si rigetta, c'è anche una via intermedia che può darsi si accetta modificandola, ma chi dice che deve essere bianco o nero? Noi riteniamo che può essere grigio, quindi sarà nostra responsabilità, ma non ci potete togliere la possibilità di dire che può essere grigio. Poi voi potete dire che deve essere bianco o nero, ma noi possiamo dire che è grigio.

Quindi riteniamo di poter emendare la proposta limitando e vengo alla presentazione dell'emendamento. È stato ritenuto più importante tanto da dover essere discusso per primo e vado ad elencare le modifiche sostanziali che introduciamo con l'emendamento. Non tratto del punto 1, perché non è oggetto di emendamento, vado direttamente a trattare i punti che sono stati emendati, che sono sostanziali, quindi venendo al punto 3.3, paragrafo degli edifici, zona urbanistica 3.1, classifica urbanistica art. 19, zona territoriale omogenea, rispetto a quella che era la proposta presentata in Commissione e relativamente alla colonna esclusioni, è stato tolto dalle esclusioni, gli interventi di cui all'art. 1 e 2 per gli edifici ricadenti all'interno di ambiti assoggettati al PRG vigente a tutela integrale. Perché il PPAR regionale già all'art. 60 prevede la possibilità di andare in deroga nelle zone PPAR con la possibilità di ampliamento del 20%. Quindi su un ragionamento che ha questo carattere, cioè siccome molte volte nelle aree a tutela integrale c'è la necessità di dover intervenire, proprio perché essendo un'area così tutelata tutti gli interventi che si possono fare da altre parti, non è possibile farli, c'è anche un patrimonio edilizio che molte volte ha necessità di dover intervenire. Siccome già la Legge Regionale in sede di quanto approvato per il PPAR ha previsto questa deroga, abbiamo ritenuto di lasciarla, quindi abbiamo tolto questa parte.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Relativamente alla proposta iniziale, in cui si parlava degli accessori, per cui erano esclusi dall'applicazione dell'art. 1 e 2 quelli che erano effettuati da soggetti non qualificati come imprenditore agricolo a titolo principale. Qui abbiamo modificato nella sostanza, introducendo non tanto il parametro dell'agricoltore a titolo principale, per il semplice motivo che abbiamo fatto un'analisi di quella che oggi è la diffusione dell'agricoltura a titolo principale, riteniamo che oggi a titolo principale siano rimasti pochi agricoltori, ma ci siano innumerevoli persone che stanno in campagna, svolgono anche, come parte del reddito, una certa attività agricola, che non sono agricoltori principali, quindi abbiamo legato la possibilità degli art. 1 e 2 agli edifici connessi con la conduzione. Li abbiamo esclusi a quelli connessi con la conduzione del fondo, cioè per intendersi: se un edificio è legato alla conduzione del fondo, è nato per quella cosa, secondo noi non ha aderito alla premiarità del 35% col protocollo ITACA, se invece un edificio è già accessorio, quindi svolge una funzione abitativa, che è diversa da quella della conduzione del fondo, può essere oggetto di questa legge. Quindi abbiamo inteso operare in questo modo.

Per essere più chiari sono esclusi con la nostra formulazione non tutti gli accessori agricoli, ma solo quelli che sono connessi con la conduzione del fondo, cioè se c'è un granaio che svolgeva la funzione da silos o altro, quello è nato per la conduzione del fondo, quindi secondo noi non è giusto che usufruisca del Piano Casa, quindi anche della demolizione e ricostruzione con il premio. Quello che invece è relativo già ad accessorio ad uso abitativo, può ricadere nella legge, quindi può usufruire dell'art. 1 e 2.

Relativamente alle limitazioni, abbiamo introdotto che qualora si vada ad usufruire dell'art. 1 e sempre in zona agricola, quindi su fabbricato colonico abitativo, se si fa l'ampliamento, comportando incrementi all'organismo stesso, non si può andare ad incrementare l'unità immobiliare in numero maggiore di uno.

Le ricostruzioni invece non le abbiamo legate al numero di unità immobiliari in incremento, ma le abbiamo legate alla dimensione minima dell'unità immobiliare, cioè abbiamo detto secondo noi, se andiamo nelle zone agricole e c'è la possibilità di demolire e ricostruire, noi vogliamo evitare che questa demolizione e ricostruzione con una premiarità del 35%, possa portare ad avere un uso distorto dell'unità abitativa in campagna, quindi per essere molto più chiari, mini appartamenti o unità abitative che non sono consone, non sono tipiche della realtà in zona agricola, quindi abbiamo posto un limite di 95 metri quadrati. Cioè si demolisce e ricostruisce, si devono costruire unità abitative che abbiano almeno 95 metri quadri netti. Questo è quello che abbiamo modificato.

Poi al punto 4, abbiamo introdotto una serie di zone, escludendo l'applicazione del Piano Casa, che sono per esempio le zone B4 che sono zone costiere prevalentemente turistiche. Al contrario di quello che diceva il Consigliere Marcantoni, non esclude tutti i lungomari, ma esclude le zone all'interno dei lungomari che sono classificate come prevalentemente turistiche, quindi che hanno come connotazione del retino, se andate su internet, quella colorazione violetto o celestino, che sono prettamente turistiche, perché sono molte volte i contesti che si trovano a ridosso di alberghi esistenti, insomma sono facilmente individuabili. Non è tutto il territorio, non è tutto il lungomare. Noi riteniamo che lì la funzione principale sia quella turistica e riteniamo che anche quelle zone hanno un indice di utilizzo abbastanza alto, quindi riteniamo che un'applicazione del Piano Casa

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

possa in qualche modo creare dei problemi. Quindi l'abbiamo esclusa.

Come abbiamo escluso le zone di espansione del CT3, che si riferisce alle Piramidi. Abbiamo escluso la zona CDR di espansione direzionale-residenziale, anche qui per la sua alta utilizzazione del suolo, quindi riteniamo che sia da escludere l'applicazione del Piano Casa, perché può produrre aspetti negativi poi sui servizi e altre cose e abbiamo escluso, per essere più chiari le zone CPT, quindi che sono state oggetto di Piani Attuativi, che andranno a convenzione o in parte sono già convenzionate, quali l'area Sacelit-Italcementi e le colonie marine.

Poi abbiamo introdotto, credo che questo prima non ci fosse, le parti relative al punto 6, legate alle deroghe. Quando parliamo delle deroghe, la Legge Regionale prevedeva che i Comuni potessero andare a derogare dei parametri oltre quelli già derogati dalla Legge Regionale. Nel punto 6.1 cessione obbligatoria di aree per l'urbanizzazione secondaria, abbiamo limitato l'accesso alla deroga e questo perché rispetto a quello che ho detto prima nell'intervento generale, quando ho detto che ci sono aree artigianali o industriali che si trovano per esempio in zona prevalentemente residenziale, per cui è consentita la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, noi riteniamo che in questi casi, quindi per gli interventi in zona B e C, devono essere esclusi dalla deroga della cessione obbligatoria, perché noi vogliamo comunque gestire questi interventi e poterli controllare. Quindi il passaggio attraverso la deroga non ci permetterebbe in nessun modo di fare questo, quindi riteniamo che qui non si debba applicare la deroga.

Come lo stesso vale per il distacco dai confini, dove nelle zone omogenee B, C, D, E, F, accedono alla deroga solo gli interventi di cui all'art. 1 della Legge Regionale. Qui abbiamo detto che in zona agricola, la deroga è riferita ad un distacco dai confini che non può essere comunque inferiore ai 10 metri. Anche qui sono esclusi dalla deroga, dal distacco dai confini, sempre quegli interventi di cui parlavo prima, cioè quelli che sono in zona B e in zona C, che comportano modifica della destinazione d'uso da produttivo a residenziale. Anche qui noi non andiamo in deroga, ma devono rispettare i criteri. Quindi credo che siano finite, ho esposto tutto, lasciamo spazio al dibattito.

In area agricola abbiamo introdotto la modifica passando da 20 a 10, perché riteniamo che anche qui, siccome la legge prevede la possibilità anche di demolizione e ricostruzione con ricollocamento del corpo del fabbricato, riteniamo che questa deroga può essere utile per andare alla risoluzione di problemi, quindi dare la risposta più positiva, per esempio il distacco dalle strade, dare un posizionamento al fabbricato sicuramente positivo."

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "Un attimo di attenzione, per cortesia. È ovvio che è il contrario. Attenzione, io sono agronomo, calpesto i campi da 40 anni, anzi 47 per l'esattezza e non ho capito quello che c'è scritto. Ho fatto tutte le scuole, dal basso all'agraria, all'agronomo e non ho capito quello che avete scritto in quell'emendamento. Attenzione, sfido l'Assessore se ha capito cosa si può fare, cosa non si può fare in quegli accessori agricoli in campagna. Ci siamo? E sono stato attento. Primo, è una norma non chiara, quando le norme non sono chiare, significa che c'è pasto solo per gli avvocati. Capisco che agli avvocati manchi lavoro, ma dia-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

moci altro lavoro.

Il mio emendamento è di una semplicità spaventosa. È indubbio, è chiaro, io avevo detto di cambiare solo, in campagna, sostituendo quella frase nell'esclusione effettuati da soggetti non qualificati come imprenditore agricolo a titolo principale in ogni caso voglio ricordarvi, e non mi ascolta nessuno, che parlo a fare? Quando mi ascoltano, parlo, Presidente.

Io capisco che mi conviene far litigare la maggioranza e far saltare tutto, invece voglio fare qualcosa di utile e non di speculativo, come avete fatto voi. Qui non ci si può fare speculazione, però dà la possibilità anche ai poveretti di andare ad abitare in campagna, voi no. Poi ve lo dimostro, perché io un ampliamento non lo permetto, se vi siete accorti, andate a guardare la differenza.

Primo la dicitura imprenditore agricolo a titolo principale è antecedente al 2005, non esiste più. Andate a guardare le normative. La dicitura attuale è imprenditore agricolo professionale, prima regola. Quindi io dico che l'imprenditore agricolo può ampliare, è chiaro chi è l'imprenditore agricolo, andate a leggere il Codice Civile. Quello che c'è scritto lì non si capisce chi può farlo e chi no, oggetto di controversia.

Gaggiottini, vai in minoranza, vota, passerai in minoranza, che ti devo dire. Però il mio non dà spazio, non dà lavoro agli avvocati. Che parlo a fare? Non mi ascoltano.

Io ho detto che basta cambiare quella parola, lasciare imprenditore agricolo, è chiaro chi può fare e chi non può fare. Gli imprenditori agricoli lo possono fare, gli altri no. Basta, semplice. Mi sembra che sia arrivata una frase va bene quello che ha detto Schiavoni?, no per carità, perché l'ha detto Schiavoni! Che discorsi sono questi?

Secondo. Io nel secondo emendamento propongo di risolvere un problema dei ruderi quando sono grandi, se il rudere è grande potete aumentare di unità immobiliare la preesistente, ad uso abitativo pardon, quindi se erano due gigantesche, al massimo diventano tre che rimangono gigantesche. Il che vuol dire che nessuno interverrà, perché non ci sarà la convenienza economica a farlo. In caso di ricostruzione ampliate il 35% poi le unità immobiliari devono essere tutte superiori a 95 metri quadrati. Io dico se l'immobile supera i 500 metri quadrati anche in caso di demolizione e ricostruzione non si può ampliare. A me interessa recuperare l'edificio, non fare attività speculativa sull'edificio. Poi io dico che si deve fare un numero di unità immobiliari, la cui superficie calpestabile media non sia 95, ma 80. Dico media perché se un single volesse per caso andare ad abitare in campagna, questo deve per forza comprare una casa da 95 metri quadrati? Non se ne può fare una da 65 metri quadrati? No, questo deve stare in carcere in città, se ha qualche spicciolo per andare in campagna. Se lui la fa da 60, l'altro deve farla da 100, perché la media deve ritornare 80, ma alla fine io faccio meno volume rispetto al vostro, perché non permetto l'aumento famoso del 35%, lo riduco a zero. Tecnicamente è applicabile, chi l'ha detto? Proposta di legittimità tecnica favorevole, c'è scritto. Adesso vi mettete pure a discutere i capocchia, siamo finiti.

Allora quello che mi interessa non è fare attività speculativa io conosco le situazioni in campagna, molto più di voi e non voglio che si speculi in campagna. Quindi diamo la possibilità di ampliare i magazzini, perché guardate in campagna come vengono ampliati. Poi voi cosa fate? Chiudete gli occhi sugli ampliamenti irregolari,

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

cosa che io non voglio, perché io consiglio a tutti di demolire, chi ha fatto le boiate, adesso con le foto aeree li hanno beccati tutti. Immobili mai dichiarati, li hanno beccati tutti, quindi bisogna demolire.

Che l'esigenza dice di ampliare è vero, perché hanno ampliato tutti, però la politica vostra è non si può fare, però chiudiamo gli occhi con chi lo fa. No, la legge ce lo permette, regolarizziamo tutti. Conosco tanti che hanno l'esigenza di ampliare, non sanno più dove mettere i conigli, l'attrezzo nuovo che hanno comprato perché la loro azienda è diventata più grande e non lo possono fare. Con quell'aumento del 20% lo possono fare, sono imprenditori agricoli. L'imprenditore agricolo è certo chi è, lo dice il Codice Civile, ci siamo? Non imprenditore agricolo a titolo principale che tra l'altro non esiste dal 2004. Esiste la figura di coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale e imprenditore agricolo.

Io dico che va fatto all'imprenditore agricolo. Perché non dico coltivatore diretto? Proprio per non favorire un'altra volta i furbetti di quartiere, perché sapete quante sono in campagna le signore coltivatrici dirette, che non sanno manco come è fatta una zappa o una vanga? Vado a favorire quelle? No, non ci sto, io voglio favorire chi fa l'imprenditore agricolo, chi lavora in agricoltura e ha bisogno di ampliare il magazzino. Ma se uno vuole fare la casa e specularci sopra, no. Però devo dare la possibilità di farlo, non che sulla carta voi apparentemente favorite l'ampliamento, poi uno che ha una casa grossa non la può ampliare, perché già le case sono troppo grosse in campagna. Chi le compra? Voi volete fare una cosa in modo che non si faccia niente, è un altro discorso, cioè si fa finta di favorire e poi nella realtà non si può fare niente, perché non c'è la convenienza economica a fare le operazioni. Io dico non ampliamo, il tecnico mi dice che la cosa è possibile, infatti prima di proporla ho chiamato il tecnico per dire se andava bene la mia idea.

Quindi parlando di superficie media, ripeto di 80 metri quadrati, io do la possibilità ad un single di poter andare ad abitare in campagna, perché 60 metri quadrati forse riesce a comprarli, chiaro che se uno ne fa 60, l'altro deve essere di 100, sia chiaro, però diamo la possibilità a tutti, senza ampliare. Con questo sistema le porcherie che ho visto in giro non si fanno, però si sistemano le case. Se poi vogliamo far finta di fare le cose per non farle, fate passare il vostro emendamento, per carità, siete liberi di farlo. Io sono tre mesi che non scrivo più, perché sono stufo, però domani devo scrivere una porcata del genere voi siete favorevoli solo a dare lavoro agli avvocati e gli ampliamenti sono solo sulla carta. Se questo è un modo come un altro di operare contro Berlusconi, fate. Siccome poi scontentate i clienti locali, poi le conseguenze arriveranno, quando si andrà a votare. Dopo non dite sempre che è colpa di Berlusconi, non può essere sempre colpa di Berlusconi. Intanto lui prende i voti e voi ve la prendete nel sedere.”

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): “Un attimo per rispondere a Floriano. Noi demoliamo e ricostruiamo in zona agricola, dove già il nostro Regolamento consente di demolire e ricostruire, per cui quello che dici, demolire e ricostruire senza aumento, già lo possono fare adesso. Il numero di unità immobiliari, attualmente non c'è la metratura minima in zona agricola, per cui possono fare anche i miniappartamenti. Allora quello che dici tu, bisognerebbe intervenire sul nostro Regolamento edilizio e sulle NTA, non è che il Piano Casa ti va a gestire questa cosa. Ovvero si può anche fare che gestisce questa cosa, perché posso dire demolisci e



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

ricostruisci applicando il protocollo ITACA e fai l'unità di 80 metri. Non te lo fa nessuno, perché se non dai l'incentivo applicano tutta la normativa normale, con la procedura classica che abbiamo noi. Per cui quello che dici tu forse sarebbe giusto intervenendo sul Regolamento e sulle NTA attuali che disciplinano le zone agricole, rispetto al Piano Casa. Poi chiaro che il parere è favorevole, perché se uno non vuole applicare il 35% di aumento nelle zone agricole, non lo applica, però nessuno poi seguirà il Piano Casa, ma faranno le pratiche con la procedura normale, rispetto alle norme attuali, perché qua il documento lo dice pure. Uno può decidere se aderire al Piano Casa o effettuare l'intervento secondo le normative vigenti.

Invece io vorrei che venisse rispiegato, forse Gaggiottini ha capito, quello che succede con questo emendamento nelle zone agricole di tutela integrale e nelle zone agricole che non sono a tutela integrale. Non ho capito chi può ampliare, se può ampliare un coltivatore, se possono ampliare tutti gli altri coltivatori, perché hanno diritto di ampliare, però se già hanno consumato la cubatura che hanno dal terreno, non possono ampliare e col Piano Casa non ci fanno niente. Non ho capito bene questo emendamento e questa correzione a cosa mira, prima era molto più semplice in zone di tutela integrale non si realizzava niente, sugli accessori non si realizzava niente. In questo caso non ho capito quali accessori vengono recuperati, di quale metratura, chi li può recuperare, in quali zone possono essere recuperati. Non ho capito.

Invece ho capito molto bene l'esclusione delle zone B4 nelle zone costiere prevalentemente turistiche. Io voglio ricordare che approvando una norma di questo genere va nettamente in conflitto rispetto a quello che abbiamo approvato sulla variante delle zone costiere. Dico questo perché le zone B4, se non ricordo male, caso mai mi correggete, significa che quello che dirò in questo momento è sbagliato, prevedono il doppio indice. È vero che sono zone turistiche e le abbiamo destinate a zone turistiche con l'indice 1 su 1 se faccio il turistico, ma ho anche l'indice del 0,50, perché è un patrimonio edilizio residenziale esistente, per cui avevamo dato la possibilità a chi abitava in questi fabbricati di mantenere la residenza, perché se li volevamo solamente la zona turistica, nella variante delle zone costiere avevamo messo zona turistica, indice 1 su 1 e non ci facevi più gli appartamenti, non facevi i frazionamenti delle unità immobiliari, come si possono fare di 52 metri quadrati.

Allora io mi chiedo se questo è un cambiamento di rotta rispetto a quello che era stato approvato nella variante delle zone costiere, bisogna avere il coraggio di fare anche la variante delle zone costiere e mettere solo turistico e togliere residenziale. Questa norma che vale 18 mesi, secondo me, è solo una presa in giro per quei cittadini che abitano in quelle case, che non hanno chiesto il turistico, ma che gli è stato dato, perché in prospettiva è giusto darglielo, perché se uno decide di andare via, arriva un imprenditore e fa un albergo, è giusto, ma io in questo momento ci abito e se non ho intenzione di andare via dalla mia abitazione, non vedo perché non devo usufruire del Piano Casa.

Faccio un'altra domanda 5-6 anni fa è stata approvata la variante delle zone costiere, chiedo quante zone B4 abbiano utilizzato la possibilità di fare il turistico, rispetto al residenziale. Quanti progetti questa Amministrazione ha approvato in 6 anni, da quando è stata approvata la variante delle zone costiere nelle zone B4? Se il numero degli interventi è pari a zero, o uno, secondo me i nostri cittadini, i proprietari di quei fabbricati, dove abitano, hanno fatto una scelta precisa, cioè mantenere lì la propria residenza e non trovo corretto escluderli dal

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Piano Casa.

Nel caso contrario, se questa maggioranza fa un'operazione di questo genere, bisogna avere anche la forza e il coraggio di fare la variante puntuale delle zone B4 e discutere completamente la residenza, perché non è possibile che io mantengo la possibilità di ristrutturare quello che ho, utilizzare l'indice 0,50 e non posso applicare il Piano Casa. Mi sembra veramente assurdo. Se poi non ricordo male, Presidente, sono arrivati gli emendamenti, io non ho le NTA dietro, non riesco, ma credo che nelle zone B4 ci possa essere un ampliamento del 20% rispetto alle esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, fino al raggiungimento dello 0,50, perciò già la norma prevede di poter ampliare il residenziale. E lo posso fare anche se metto questo articolo del Piano Casa. Allora o c'è il coraggio di togliere tutta la variante delle zone costiere, e allora mi sembra corretto e giusto, ma inserire questa norma è altamente antidemocratico.

Poi volevo fare un ultimo rilievo, non so se è un errore. Prima Magi Galluzzi non ha menzionato il punto 5, che anche questo è un emendamento che parla delle zone F8 N, parco litoraneo, F8 A, volevo capire anche qui perché è stato inserito questo punto 5.

Avevo visto che nel punto 6.6 sugli interventi effettuati ai sensi del punto 5.5. Io torno indietro e il punto 5.5 non lo vedo, non so se sia un errore. È 6.5? bisogna correggere anche sotto. Mentre per la cessione delle AUS, che è giusto che non sia obbligatoria la monetizzazione, però come è scritto qui credo altrettanto che sia invece obbligatoria la cessione, oppure la Giunta ha sempre un margine di discrezionalità, se decidere di monetizzare o no le aree? Così come è scritto l'emendamento, diventa obbligatoria la cessione? Sì? Secondo me invece torna il discorso di prima, nel senso che un po' di discrezionalità secondo me la Giunta dovrebbe mantenerla, perché se siamo in un'area in cui assolutamente la cessione di un AUS non porta nessun tipo di beneficio all'Amministrazione comunale, non capisco perché dobbiamo prendere quell'area. Qui il lavoro politico e tecnico diventa fondamentale, non è più obbligatoria la monetizzazione, però resta facoltativa, è la Giunta che decide rispetto alla posizione e al luogo dell'immobile su cui viene effettuata la richiesta. Altrimenti potremmo tornare che diventiamo proprietari di aree, come è successo negli anni passati, non dico intercluse, ma per arrivarci serve il diritto di passaggio su altre proprietà. Per cui diventano aree poi non usufruibili dalla collettività. Per cui dove è necessario è giusto che la Giunta non monetizzi, ma diventi proprietaria delle aree, dove non è necessario, secondo me, su un progetto su cui si ritiene che sia giusta la monetizzazione e non l'acquisizione delle aree, va mantenuta questa cosa."

**Il SINDACO:** "Pensavo fosse un po' più semplice, quindi mi sarei astenuta dal dibattito, per ragione di tempi, però credo che sia interessante il dibattito che c'è e quindi è giusto che il confronto sia a tutto campo.

Riprendo le questioni poste dal Consigliere Bacchiocchi, non per rispondere sul piano tecnico puntuale, perché lo farà l'Architetto Serenelli, se richiesto. Mi pare di aver capito, dagli interventi che ci sono stati, che ci sono presupposti differenti, su come concepiamo questo famigerato Piano Casa. Da parte della Giunta e della maggioranza, con lo sforzo di raggiungere una sintesi che contenga tutti i punti di vista, c'è l'idea che questo Piano Casa sia un grimaldello che ci farà tante brutte sorprese, che non sia lo strumento per far ripartire l'econo-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

mia o per risolvere problemi cronici di categorie sociali, che patiscono la crisi e che magari in questo modo possono sistemarsi la casa, spendendo meno di quanto non potrebbero fare accedendo al mercato. Ho sentito degli argomenti come se il Piano Casa potesse essere la soluzione di problemi veri, come la crisi economica, di problemi sociali seri, come la mancanza di abitazioni sufficienti, per dimensione, o la mancanza di abitazioni per le giovani coppie o per chi vuol mettersi in proprio, anche se non è in coppia. Problemi seri e veri, il Piano Casa non è una risposta.

Il Piano Casa è un provvedimento voluto da un Governo che la pensa in quel modo, sostenuto dalla Regione perché non può non applicare una legge dello Stato, con una visione di tentativo di governare i processi, a mio avviso mal riuscito, se proprio devo dire come la penso, e noi stiamo cercando di introdurre qualche strumento in più per governare gli effetti di un provvedimento che non ci piace e che non avremmo voluto.

Io lo dico a chiara voce, assumendomi la responsabilità di quello che dico, perché so che questo sarà utilizzato contro di me e contro di noi, ma sono fiera di questa posizione. Allora se la posizione è questa, è chiaro che facciamo fatica ad intenderci. Perché abbiamo escluso il parco litoraneo? O perché abbiamo escluso i campeggi? O perché abbiamo escluso tutte le zone di espansione turistica, dalle Piramidi alla Sacelit o all'Enel o altre zone di espansione come la Veco? E potrei continuare. Perché non ci fidiamo di interpretazioni che oggi sembra che tengano sul rigore, ma che potrebbero invece, di fronte a ricorsi, interpretazioni delle interpretazioni, allentarsi e potrebbero produrre degli effetti sul nostro territorio, che non vorremmo, visto che abbiamo cercato di governare i processi di espansione urbanistica, con strumenti puntuali, studiati, seri e ci dà molto fastidio che un qualunque Piano Casa ci sbudelli una politica urbanistica seria, che abbiamo sviluppato in 10 anni. È chiaro il concetto? Sono chiare le differenze?

Se avessimo potuto, avremmo detto non lo applichiamo, non lo possiamo fare perché è legge dello Stato, legge della Regione, va applicato, e allora lo applichiamo con il massimo di rigore. Dopodiché, come state vedendo, non riusciamo a prevedere tutti gli effetti, perché ad ognuno di noi che legge la Legge Regionale, la delibera della Giunta, il testo uno della Giunta comunale, il testo dell'emendamento, viene fuori una qualche preoccupazione. Dice ma questo non doveva essere scritto così, oppure, bisognerebbe metterci anche quest'altra cosa, quindi la difficoltà che state vedendo e che stiamo registrando è assolutamente trasparente, non c'è una maggioranza in pezzi. Ci sono delle teste che ragionano e c'è la preoccupazione di fare una cosa che ci si ritorce contro il territorio, contro le cose che stiamo cercando di fare con raziocinio, e non a colpi di Piani Casa. E io vorrei per esempio, che il Consigliere Mancini si pronunciasse, perché sul rigore e sul contenimento del territorio, sul contenimento della speculazione vorrei avere qualche alleato, perché qui chi tira da una parte, chi tira da quell'altra e noi a reggere cosa? Il territorio è di tutti!

Quindi perché abbiamo tolto? Abbiamo tolto tante cose per metterle al riparo, va bene? Perché non si fa con il Piano Casa la politica delle zone rurali, non si fa con il Piano Casa una trasformazione controllata di una zona di pregio, di grande valore dal punto di vista ambientale, turistico e anche immobiliare, come la zona costiera, che sarà soggetta a tutte le pressioni possibili e immaginabili e allora vogliamo proteggerla, perché ci abbiamo fatto un SIO, ci abbiamo fatto una variante 1, una variante 2, abbiamo le idee chiare su come dovrebbe

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

essere governata la crescita della zona litoranea a fini turistici, salvaguardando i pregi ambientali ecc. ecc. ecc. Non possiamo dire che non si applica per niente, però le B4 le leviamo, le zone C coi piani attuativi le leviamo, e ciò che resta, che potrà far qualcosa lo farà e magari scopriremo che è pure troppo quello che si può fare.

Il tentativo di trovare una sintesi che contenga tutti i punti di vista è un tentativo serio, al quale mi piacerebbe che partecipasse tutto il Consiglio Comunale, al di là di chi siede a destra o a sinistra, perché abbiamo di fronte a noi un passaggio stretto. Questo provvedimento è pericoloso, io non ne vedo gli effetti positivi, vedo solo i rischi e solo i pericoli. Quindi sforziamoci tutti per applicarlo, ma cercando di governarlo e di contenere i danni. Questo è il mio e il nostro punto di vista."

Il Consigliere **GIROLIMETTI** (PDL): "Grazie Presidente. Cercherò di mantenere il tono, fra l'altro vocale alto, perché necessariamente forse qualche dubbio i Consiglieri cominciano a porsi insieme a chi potrebbe ascoltare, perché si è arrivati a questo tipo di valutazione? Innanzitutto la chiarezza, perché la Regione Marche, primo motivo, ha avviato una procedura che ha fatto prima della finale votazione insorgere anche i Consiglieri di opposizione nella Regione Marche, per la lentezza con la quale la Regione Marche procedeva. La Regione Marche che ha deciso di andare verso il Piano Casa. Ora questa lentezza ha posto anche il Comune di Senigallia e sento di dover recepire in questo modo e c'è stato detto, a preparare l'emendamento in tempi così brevi.

A questa cosa però credo che converrà chiudere la porta delle liti che sento tra i Consiglieri di maggioranza nell'altra sala, affinché anche i cittadini sappiano che siamo costretti a parlare tra le liti di Consiglieri di maggioranza. È dalle 8 che si sentono queste urla, direi di abbassare i toni, o vi diamo le pasticche per la gola, ed è il vero motivo per cui l'emendamento è arrivato tardi, perché dagli interventi iniziali che ho sentito, sia dal Consigliere Magi Galluzzi, che dalla Consigliera Curzi, ho sentito che andava evitato, diceva Magi Galluzzi, che sul nostro territorio vadano ad accadere cose che incidono negativamente sull'incremento urbanistico, o la Consigliera Curzi 10 articoli modificano il nostro territorio, aumenti di cubatura non fanno entrare più soldi ai Comuni per oneri di urbanizzazione. Il vero motivo per cui l'emendamento è arrivato tardi, è perché il Comune di Senigallia, in piena legittimità, ancora caratterizza politicamente le proprie scelte rispetto ad altri Enti e non in questo caso sovra regionali, ma sovra comunali. Ieri ho avuto modo di parlare della differenza, a volte abissale, che per colpa della Regione Marche si ha nel trattamento degli istituti sanitari e di previdenza, come le Case di Cura. Grandi differenze che però si vedono anche su progetti politici come questi, perché la Regione Marche ha varato un Piano Casa ed ho qui una serie di documenti, cari Consiglieri, dell'Assessore di centro-sinistra Carrabs, all'edilizia che vanno da questo, del 25 marzo 2009, quando si preparava il Piano Casa. L'Assessore che voi avete eletto, forse qualche senigalliese mira ad andare in Regione, glielo auguro, se voi glielo permetterete o lo metterete in condizioni, su queste elezioni si fanno tante promesse, speriamo per lui che riesca ad andarci, per carità di Dio, se è un credente, riuscirà pregando ad ottenere qualcosa forse.

L'Assessore Carrabas, dicevo ancora una volta la Regione Marche si pone all'attenzione nazionale come capofila delle buone pratiche amministrative, anticipando scelte che vengono seguite dal Governo centrale. Lo diceva Carrabas, Assessore che avete eletto voi, alla fine dell'incontro tenuto a Roma il 25 marzo nella conferenza

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

unificata tra Stato ed Enti locali. Il nuovo documento, diceva Carrabs, del Governo, quindi dell'odiato Governo Berlusconi, ripercorrerà il percorso avviato nelle Marche, dove la Regione redigerà un Piano Casa costruito dal basso, che parta dal territorio e dalle esigenze fondamentali dei cittadini, come il diritto alla casa.

Poi ho sentito qua dentro che si è parlato dei tempi della divulgazione tra Regione e Comune, tempi di recepimento, ma sono politici. L'accettazione del Comune di Senigallia, l'intervento del Sindaco è stato semplice, è stato molto intelligente, ma nella sua semplicità linearmente coerente con le sue scelte politiche di sempre e cioè una visione totalmente diversa dal resto delle Amministrazioni, soprattutto della Regione Marche, che guarda caso è guidata da un popolare e non da un proveniente dagli ex DS o PDS e forse qualche differenza la fa. Tant'è che il 25 novembre l'Assessore Carrabas, quindi ieri, sottolineo ieri per qualche Consigliere proveniente ex Margherita, che forse dovrebbe porsi questo aspetto rispetto ad una Regione Marche guidata da, e diceva Carrabs l'esigenza di adottare questa delibera di indirizzo, per una delibera di indirizzo fatta proprio dall'Assessore, scaturisce dalla necessità di fornire indicazioni agli Enti locali su alcune questioni interpretative sorte nell'applicazione del Piano Casa. Cosa dice il Comune di Senigallia? Nei ritardi che la Regione ha avuto nell'interpellare i Comuni, il Comune si trova a dover fare presto e tardi l'emendamento, ma Carrabs dice, commentando la delibera approvata, su proposta della Giunta, che è finalizzata ad agevolare l'applicazione del Piano Casa, l'atto, dice sempre Carrabs, che voi avete votato e fatto diventare Assessore, interpreta le norme della Legge Regionale 22 del 2009, attraverso la quale la Regione promuove il riavvio delle attività edilizie, per fronteggiare la crisi economica. Il testo predisposto di intesa con ANCI Marche, poi predisposto, integrato e perfezionato a seguito degli incontri provinciali avuti con amministratori, quindi amministratori di questo Comune e tecnici degli Enti locali oltre che con i professionisti del settore.

Delle due l'una primo, è chiara la differenza politica, il Sindaco coerentemente ha finalizzato a marcare la sua differenza, sentiremo poi dalle parole dell'Assessore Mangialardi se anche lui rimarca questa differenza, dicendo che il Piano regionale avrebbe sbudellato il territorio, come dice il Sindaco. Perfetto! Cogliamo la piena convergenza. Ho detto ieri che sono tra coloro che non amano i partiti caserma, anche all'interno del mio schieramento. Colgo la coerenza della scelta anche sull'Assessore Mangialardi che è anche un candidato Sindaco, fare un'affermazione rispetto ad una Regione Marche. Almeno è coerente.

Quindi la smarcatura del Comune di Senigallia non è dovuta ai tempi e solo, perché la Regione Marche non è che sia famosa per i gran tempi, però dovuta ad un aspetto politico. Tale aspetto va sottolineato. Questa sera colgo con soddisfazione la presa d'atto. Io credevo ci fosse un intervento solo del Sindaco, so che ci sarà un intervento anche dell'Assessore, quindi prendo atto della continuità politica. Credo che sia da rimarcare la differenza e capire come rispetto ad altre Regioni ad esempio quello che diceva la Consigliera Curzi per le zone non residenziali, zone economiche, ci sia questa differenza sul piano di vostri rappresentanti, che dite sbudellano il territorio. È molto piacevole sentirselo dire I miei vogliono il Piano Casa. I vostri l'hanno fatto e voluto e ho letto le dichiarazioni che credo il Consigliere Schiavoni conosca bene, perché quotidianamente è costretto a rileggersele tutte, io ho letto cosa diceva l'Assessore Carrabas, mica cosa diceva Silvetti, Bugaro o altri, io leggo cosa dice l'Assessore di centro-sinistra, che trova questo Piano un Piano ideale per aiutare i bisognosi, quindi anche

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

agevolare quell'edilizia economica e popolare, che agevola chi non riesce ad acquistare una casa. Per il Piano Casa. Capisco la Consigliera Ramazzotti che è provenienza Margherita e deve difendere la sua Giunta guidata dal popolare Spacca, rispetto ad una versione troppo ex di sinistra, ma in quella coalizione la Consigliera Ramazzotti, auguro alla Consigliera Ramazzotti di difendere altrove il Presidente uscente Spacca.”

Il Consigliere **MANCINI** (RC): “Il Sindaco mi ha chiamato in causa, quindi credo che sia opportuno un mio intervento. Devo dire che innanzitutto la ringrazio di aver richiesto il mio pronunciamento, quasi un mio aiuto a questo proposito. Devo dire che io sulle pratiche edilizie dalla variante della ex Veco in poi ho sempre cercato di aiutarla, ma con scarso risultato, perché non mi sembra che i miei suggerimenti siano stati ascoltati. Tanto che proprio sulle questioni di urbanistica poi si è consumata, come sappiamo tutti, la rottura tra il mio gruppo e la maggioranza. Quindi credo che questo sia un dato importante del quale dobbiamo tenere conto.

C'è poi anche il fatto, e credo l'andamento della seduta di questa sera, ma anche di ieri sera, sia un riscontro importante, che questa pratica, che è senza dubbio molto complessa e che deve essere gestita con grande attenzione, nello stesso tempo noi l'abbiamo a disposizione da 45 giorni, siamo arrivati a discuterla 3 o 4 giorni prima della sua scadenza. Naturalmente questa non è una scelta piovuta dal cielo, è il fatto che prima si sono volute affrontare altre pratiche e questa poi è arrivata alla fine.

Avremmo potuto cominciare prima, magari rinviando la Sacelit-Italcementi, che non aveva una scadenza impellente o di legge come questa, in modo da avere tutto il tempo necessario a disposizione per approfondirla, per chiarirla, per arrivare ad una situazione in Consiglio chiara, consolidata e tale da permettere una discussione efficace e che portasse subito ad una conclusione. Però se oggi siamo in questa condizione, è per una scelta politica della maggioranza.

Poi per quanto riguarda l'impostazione generale del provvedimento del Governo, è evidente che si tratta di una legge demagogica, di una legge, come spesso accade a questo Governo, che cerca un facile consenso, però nello stesso tempo dobbiamo anche pensare che fa riferimento a delle situazioni puntuali, che hanno bisogno di una risposta e che finora non l'hanno avuta. Io mi riferisco a tante situazioni, potremmo dire familiari, di abitazioni di limitate dimensioni, di 60-80 metri, che hanno bisogno di piccoli aggiustamenti. Io faccio l'esempio del Borgo Bicchia. Quando abbiamo discusso della variante arcevese, noi avevamo proposto non di procedere ad accorpamenti di lotti vicini, di case vicine, da demolire e da ricostruire ad esempio con case a schiera o così via, ma avevamo proposto un intervento particolareggiato, in modo da vedere casa per casa le possibilità di un piccolo ampliamento, che permettesse di migliorare delle situazioni che talvolta sono molto anguste, insufficienti, sono magari legate a delle modalità abitative del passato e che potevano trovare una risposta in interventi puntuali e questo invece la maggioranza non lo ha voluto, ha preferito prevedere che quattro-cinque casette vicine come, ripeto, possiamo trovare nelle stradine del Borgo Bicchia, potessero essere abbattute e ricostruite unitariamente, facendo delle case tipo a schiera. Però questo, dicevamo allora, avrebbe fatto perdere quella caratteristica di borgo operaio, che è tipica ad esempio di una zona come quella del Borgo Bicchia.

Allora, il problema io credo che sia tutto qui, cioè di trovare dal punto di vista politico il modo di fare ne-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

cessità virtù, cioè siamo di fronte ad un provvedimento, ripeto, demagogico, soprattutto per quanto riguarda i discorsi sulla ripresa economica e altre cose di questo tipo, che sono proprio, dal mio punto di vista, al di fuori di un provvedimento di questo genere, però nello stesso tempo c'è la possibilità di rispondere a delle esigenze abitative di settori popolari, che si trovano oggi a vivere in alloggi che potrebbero avere delle piccole migliorie a livello di spazio. Ora se noi possiamo usare questo strumento per quei miglioramenti, io credo che lo dovremmo fare, articolando il provvedimento in modo puntuale, in modo che sia destinato alle famiglie, che siano escluse possibilità speculative, in modo tale di avere quel beneficio alle prime case, alle residenze, che penso potrebbe essere un modo opportuno di usare questo provvedimento all'origine demagogico, ripeto, che è stato proposto dal Governo.

Però credo che nello stesso tempo la maggioranza, nei modi e nei tempi in cui ha gestito questo provvedimento, di fatto ha impedito un approfondimento verso questa direzione."

Il Consigliere **RAMAZZOTTI** (PD): "Mi intrometto anch'io in questo dibattito che è molto interessante e credo questa sera anche noi, come tante volte è successo, stiamo segnando una pagina della nostra storia. Non è una legge qualsiasi, né un emendamento, ma di vaste dimensioni, che forse per anni modificherà, come ancora non lo sappiamo e neanche riusciamo purtroppo a valutare le dimensioni che questa legge porterà nei nostri territori.

Io parto da questo presupposto, mi è piaciuta tantissimo la considerazione di un Consigliere regionale, di questa maggioranza, che ha definito questa legge come una polpetta avvelenata, sei costretto a mangiarla e ti devi fare gli anticorpi per non morirci. Questo è il Piano Casa, questo è Berlusconi. Berlusconi è come sempre si dimostra, conferma il suo stile, che è quello di fare populismo puro, di parlare alla pancia degli italiani, di trovare consenso uccidendo questo paese.

Poi noi siamo costretti a governare il territorio, siamo costretti ad assumerci le nostre responsabilità, e siamo costretti a cercare di limitare i danni che questa persona, che dice di governare questo paese, non fa altro che fare. Processi abbreviati per se stesso, Piano Casa per rimediare al consenso perso e in questo modo annientare tutta la democrazia, il livello di sviluppo al quale con fatica cerchiamo di giungere.

Allora io ringrazio la Giunta regionale che ha cercato di proporci una legge e di dire ogni territorio regolamenti ciò che gli appartiene, perché questo è il vero modo di fare politica, che ogni territorio legga le sue esigenze. Quello che va bene a Senigallia, non può andare bene a Fabriano, o a Jesi. Allora non ci può essere una legge d'urbanistica che parte dal livello nazionale e che dice come deve essere fatta l'Italia, è soltanto una legge che parla alla pancia della gente, questa, che trova facile consenso, senza risolvere un problema. Io ho ascoltato con attenzione gli interventi di tutti i Consiglieri, e ne condivido le finalità, ma questa legge non lo consente, non consente di venire incontro ai problemi delle famiglie, non consente di fare tutto quello che in teoria noi vorremmo che facesse. Questa è semplicemente una deregulation, è un'anarchia, per cui io posso ampliare la mia casa, benissimo, in tanti casi sarà opportuno, sarà utile e necessario, ma in tanti altri casi sarà deleterio.

Allora io non so valutare quali saranno, nella sommatoria i vantaggi positivi o negativi per la mia comuni-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

tà e invece mi pongo lo scopo e la finalità di rendere migliore la vita della mia comunità, non di dargli una bomba ad orologeria e quando esplode non so che cosa accadrà e che effetti formulerà. Questo non è il modo di governare un territorio. Un territorio lo si gestisce, si pianifica, si fanno delle scelte precise, si va incontro ai bisogni dei cittadini, non si dà un coltello in mano alla gente dicendo adesso divertitevi. Questo è uno smembrare le radici, le strutture di un territorio. Allora io voglio che il territorio sia in mano ad una comunità e che un Consiglio Comunale possa decidere con senso di responsabilità come attuare un piano. Un regolamento edilizio avrebbe potuto fare in maniera seria tutto quello che questo Piano Casa prevederà e di cui non sappiamo neanche gli effetti. E dovremo accettare che tutto questo accada, nel bene e nel male. In alcuni casi saranno proficui gli interventi che potranno essere realizzati, ma in tanti altri saranno decisamente negativi e forse neanche ancora riusciamo a capire, essendo una legge applicata su tutto il territorio, la fatica e la valenza che questa legge comporterà nel nostro territorio.

Allora io apprezzo lo sforzo di questa Regione e apprezzo lo sforzo di questo Consiglio e mi sarei aspettata una collaborazione maggiore da parte di questa maggioranza. Ringrazio il Consigliere Schiavoni per il contributo utile che ha portato e forse l'avremmo dovuto portare tutti, nel cercare di dire insieme, almeno una volta: prendiamoci cura insieme di questa città e diciamo le cose come stanno, cercando insieme di trovare una forma di collaborazione che permetta il buon utilizzo anche di questo provvedimento così difficile da gestire. Questo in parte non è avvenuto, in parte cerchiamo di farlo con questo emendamento, ma è una legge difficilissima. Come si fa a dire che non è una legge per gli speculatori? Certo che gli speculatori troveranno modo per avere un canale in più per speculare, poi ovvio io non posso entrare nella testa di tutti, ma già sul giornale di oggi c'era tantissima gente che si sta prodigando per dire che possiamo fare questo. È ovvio, è normale che sia così, sta a me porre delle regole precise, affinché tutti possano comportarsi nel modo migliore. Se io applico la deregulation, c'è chi si comporterà bene e chi male, è normale che sia così, e questa è una deregulation, non è una regola, perché permette a tutti di fare ciò che vogliono nel loro territorio.

Provate ad immaginare che cosa potrebbe accadere in tantissime parti del nostro territorio, quanti condomini chiuderanno tutti i balconi, è un bene? Questo significa aumentare le esigenze della famiglia? Quante altre cose succederanno, di questo genere? Tutto quello che potrà accadere anche nel nostro lungomare, o nelle nostre campagne. È difficilissimo trovare un modo per rendere efficace questa legge e venire veramente incontro ai bisogni dei cittadini. Abbiamo cercato di limitarne un po' i danni, però non è così semplice, però è anche un provvedimento che devi gestire, giustamente, perché sei chiamato a governare."

Il Consigliere **CORINALDESI** (Marcantoni per Senigallia): "Come molte volte mi accade, dopo che ascolto il Consigliere Ilaria Ramazzotti rimango basito. Io mi ricordo perfettamente provvedimenti che avete votato sulla variante arcevese, quanto avete violentato la Cava di San Gaudenzio, Lei che parla di rispetto. Mi ricordo, parlo urbanisticamente, quando volevate costruire in zone di esondazione, poi per fortuna ci ha messo mano la Provincia. In questo Suo ragionamento, almeno due o tre volte si è contraddetta, Consigliera Ramazzotti.



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Allora le leggo una lettera, poi Le dico chi l'ha scritta, era inviata al direttore di Confindustria, relativamente al Piano Casa: Sperando di fare cosa gradita, La rileggo alla Consigliera Ramazzotti, il mio tempo, Sindaco, lo impiego come meglio credo, perché vorrei rafforzare e far vedere. Invece la leggo, si tratta infatti di un grande progetto per difendere il lavoro e lo sviluppo dell'economia marchigiana, ampiamente condiviso con la comunità regionale, per rilanciare le piccole imprese dell'edilizia, dell'impiantistica, dell'arredo e l'attività professionale legate al settore, è un'ulteriore importante misura anticrisi attivata dalla Regione per il rilancio dell'occupazione. Il Piano Casa regionale rafforza anche la sostenibilità energetica e antisismica delle tecniche edilizie a vantaggio della sicurezza dei cittadini e soprattutto migliora la qualità complessiva della nostra edilizia, si propone infatti di reinterpretare gli spazi urbani, quelli degradati, consentendo cambi di destinazione con programmi di riqualificazione quindi con un intervento volto al miglioramento della vivibilità, ma anche dell'armonia del nostro territorio. È una grande opportunità per stimolare il miglioramento delle abitazioni, attraverso il risparmio energetico, l'uso dei materiali e tecniche rispettose dell'ambiente, l'incremento – lo sottolinea per la seconda volta – della sicurezza antisismica. Sono queste le linee che abbiamo seguito con grande responsabilità, costruendo un Piano Casa equilibrato, che dà vita ad un articolato disegno di intervento sull'economia e si coniuga con le legittime aspettative dei proprietari degli edifici – prima il collega Mancini sottolineava soprattutto alcuni di questi proprietari, forse i più bisognosi – e ancora l'intervento anche di ampliamento e miglioramento e valorizzazione sostanziale del patrimonio edilizio. È firmata Gian Mario Spacca.”

L'Assessore **MANGIALARDI**: “Avrei tanto da aggiungere. Si fa difficoltà a trovare il filo perché davanti ad un provvedimento normativo, che è una disgrazia per la nazione, perché questo è, il provvedimento Piano Casa è una disgrazia per la nazione, dove la nostra Regione tenta un po' alla Pilato di demandare ai Comuni oppure fidandosi molto, questa è l'interpretazione, dei Comuni amministrati, soprattutto quelli del centro-sinistra, che possono essere in grado, con le conoscenze e le competenze che hanno, di riorganizzare al meglio una disgrazia che può capitare sul territorio.

Ogni volta che passo davanti alla Rocca e vedo il Senbhotel penso alla Legge Ponte, salutata anche allora con grande soddisfazione da parte degli operatori, c'era l'albergo, c'era il rilancio dell'economia, anzi allora c'era il boom dell'economia, quindi tutte le possibilità di investire, poi è lì e mentre capisco il Popolo della Libertà, perché ovviamente difendono in maniera blindata qualsiasi provvedimento che si tratti della riforma della scuola, che si chiami Piano Casa o il Lodo Alfano, ma voi per precetto siete chiamati a rispondere alle indicazioni che il capo, in maniera molto populista, quindi con grandi risultati determina e voi ovviamente giustamente lo dovete difendere. Vi dovrete anche opporre ai provvedimenti della Regione rispetto al Piano Casa, perché il Piano Casa dovrebbe essere applicato dentro il Centro Storico, bene Cameruccio, hai ragione, così va fatto, come l'ha pensata Berlusconi, come la pensa Mancini, uguale. Va impostata in quel modo. *[si registra un contraddittorio fuori microfono]* Esatto! La Regione ci chiama ad una responsabilità, noi rispondiamo e abbiamo risposto a quella responsabilità, con le preoccupazioni che diceva Ilaria Ramazzotti. Perché temiamo che in qualche parte del territorio, quando non ci sono i limiti alle altezze, possano nascere funghi da 8-10 piani. L'abbiamo ipo-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

tizzato, è possibile, può darsi pure che qualche architetto si cimenti e sia anche contento, anche Mancini è contento, quindi non penso che ci siano problemi invece da parte di professionisti, di esprimersi al meglio. È facile che questo accada. Quindi se il Popolo della Libertà ovviamente si schiaccia e rimarca la posizione del Consiglio Regionale, che demanda al Comune la possibilità di introdurre ulteriori deroghe e ulteriori limiti, come noi li abbiamo chiamati, abbiamo cercato di limitare i danni e creare l'occasione un po' più pensata, mi sorprende, ma poi nemmeno tanto, perché ormai siamo abituati a questo atteggiamento all'unisono di Mancini con Paradisi o di Mancini con Marcantoni o Mancini con tutto il Popolo della Libertà, perché un atteggiamento pronò rispetto ad un provvedimento che può essere devastante e che viene licenziato come un'occasione delle casette del Borgo Bicchia, che possono costruire, mascherando un condono potenziale con un provvedimento di rilancio economico e di occasione di risposta abitativa ai nostri cittadini, questo mi sembra veramente non in contraddizione ovviamente con l'atteggiamento assunto qui dentro, ma mi sembra che un po' più si allontani dagli elementi che vengono spesso sottolineati dal partito di appartenenza. Ma siccome il partito di appartenenza non è più nemmeno riconosciuto, è facile che ci possa essere anche un approccio più aperto. Questo mi sembra particolarmente avvilente, perché quando un Ente locale viene surclassato e viene umiliato, perché questo è quello che è successo col Piano Casa, c'è l'umiliazione dell'autonomia gestionale della scelta sul territorio dei Comuni. Qualcuno dice si fa il 20 e il 35, se non ti va bene, se non legiferi addirittura entro un tempo vale quello che ho detto io. Così è 35% di tutto il patrimonio edilizio, vuol dire il 35% in più di case, non vuol dire un'altra cosa, non si legge in un'altra maniera. Si demolisce e si allarga del 35%. In deroga alle altezze, alle distanze, potevamo aggiungere tante altre deroghe, noi invece le abbiamo lasciate perché abbiamo lasciato dei limiti importanti che potevano essere intaccati, come per esempio ha fatto la Regione Sardegna. È ovvio deve recuperare un po' dei danni fatti da Soru e quindi è ovvio che devono consentire questo tipo di operazione.

Non sarà sicuramente l'esaltazione dei nostri architetti, non penso che in queste superfetazioni, così si chiamavano una volta, ci sarà tutto l'estro e la capacità architettonica. Il 20% di una casa è qualcosa di appiccicato da qualche parte, oppure un condominio con un balcone sì e un balcone no chiuso.

La Regione però ha fatto qualcosa, ha introdotto il Protocollo ITACA, l'ha introdotto grazie all'azione anche propulsiva e anticipatoria del Comune di Senigallia, tant'è che noi nelle nostre lottizzazioni, guardo il Presidente, quando l'abbiamo introdotto alle colonie dell'ENEL, il Protocollo ITACA 2, Sacelit-Italcementi, nelle lottizzazioni della Cesanella, tutte quelle che abbiamo avviato, Protocollo ITACA 2,5. Questo ci rincuora molto, forse ancora i Consiglieri non hanno ben capito come funziona, perché fare il Protocollo ITACA 2,5 è un punto a favore della Giunta regionale, raggiungere quei punteggi diventa abbastanza complicato, abbastanza impegnativo sotto ogni punto di vista e quindi questa è una spinta a stare attenti.

Io ringrazio la maggioranza per lo sforzo che ha fatto in questi due-tre giorni perché questo avevamo chiesto in Commissione, l'ho detto alla maggioranza e all'opposizione, guardo Bittoni. Ho detto studiamo tutti insieme. Non abbiamo cercato di accelerare, ho detto di studiare tutti insieme, perché è un provvedimento preso in apnea, se ci sono contributi volti a migliorare, ad evitare scempi, a tutelare il territorio, che vengano proposti. Mi sembra che ci sia anche un po' di confusione, di agitazione. Fare una variante al Piano Regolatore Generale

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

che magari qualcuno ha anche richiamato, fatta in tre giorni, non per responsabilità nostra, sembra che sia una cosa quanto mai complicata, che non ci dovrebbe far stare tanto tranquilli, perché poi il territorio, al di là di chi esercita, di quella pancia piena singola, quello che poi è il risultato, è quello che tutti vediamo e poi ci dobbiamo sentire un po' responsabili tutti di questo provvedimento, che ora richiamiamo, ne facciamo vanto e anche modalità di gestione e che poi ogni volta che passiamo alla curva della Penna, vediamo il Senbhotel, ci ricorda la Legge Ponte e qualcos'altro ci ricorderà questo Piano Casa.

Io ringrazio ancora una volta tutti i Consiglieri che hanno cercato di leggere con attenzione per capire più le conseguenze devastanti che i vantaggi diretti, che sono quelli degli strumenti urbanistici che abbiamo letto. Ricordatevi, non si pagano gli oneri, bene lo salutiamo sempre con grande positività, 35% di case in più, zero parcheggi in più, zero strade in più, zero fogne in più, questo è. Dopo non è che si ritorna in Comune a dire che il cittadino di Marzocca ha la fogna che non funziona! Non sono solo le BR1 per rispetto alle quali gli abbiamo abbassato l'indice per lo stesso identico motivo, perché il territorio non si riusciva a gestire. Questo è anche peggio, perché siccome è disseminato, non determina solo sulle BR1, allora avremo il capannone sulla Statale, che può diventare un palazzo di 6-8-10 piani, sempre Statale è, sempre zero parcheggi ci sono, sempre zero fogne ci sono, quello è. E noi lo salutiamo, bene! La casetta di Borgo Bicchia, doveva fare quello, ve l'avevo detto. Poi la carrozzeria sulla nazionale determina quella cosa. Ne siamo responsabili tutti, perché non c'è nemmeno la condanna morale, poi il provvedimento è quello, lo dobbiamo gestire, facciamolo insieme e facciamogli fare meno danni possibili. Invece no, e quando passeremo davanti al Senbhotel ci ricorderemo che la Legge Ponte ha determinato questo e le fogne intasate sulla nazionale avranno dei nomi e dei cognomi. Per me ne ha uno solo, perché per me è un provvedimento governativo, lo ribadisco, scriteriato, che abbiamo cercato di governare.

Ringrazio ancora i Consiglieri che l'hanno capito e hanno fatto lo sforzo per tentare di fargli fare meno danni possibile."

Il Consigliere **MANCINI (RC)**: "Mi sembra una bruttissima pagina di campagna elettorale quella dell'Assessore, ma proprio brutta, perché devo dire che il mio ragionamento, gli interventi del Consigliere Bacchiocchi, gli emendamenti che abbiamo presentato insieme, vanno nel medesimo senso di cercare di limitare i danni. Adesso Lei non può pretendere che l'unico modo per limitare i danni sia il Suo o il vostro e tutti gli altri che cercano di limitare i danni in un'altra maniera allora quelli stanno con Berlusconi. È un ragionamento che non tiene, massimalista, potremmo dirlo anche stalinista, se non sei con me sei subito col nemico. Questo è lo stile del vostro ragionamento. Anche perché devo dire che si fa fatica a socializzare con Lei, perché Lei dice quando si passa davanti al Senbhotel, ha ragione, ma quando passeremo per la Complanare, quando passeremo davanti ai bei condomini della Sacelit-Italcementi, mi sembra che in fatto di attenzione, di tutela del territorio, questa Giunta non sia molto titolata, dopo che ci ha nascosto per due anni che andava ad edificare su zone a tutela integrale. È dovuto intervenire un Ente superiore per bloccare tutto quello che poi è stato bloccato.

Quindi Lei ha attribuito delle vicinanze che non hanno nessun motivo, che sono solamente propaganda. Devo dire che però nel vostro documento una cosa – molte cose sono condivisibili, alcune da emendare – mi è

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

risaltata all'attenzione, quando a pagina 8, dovete cercare di definire qual è un alloggio residenziale e siccome potrebbero essere incrementate le unità abitative, perché anche voi cercate di gestire la realtà, come ho chiesto di fare io e dite bisogna considerare il parametro della Legge 457 del '78, 95 metri quadri utili netti, come utile riferimento dimensionale per qualificare un alloggio residenziale, sono d'accordo. Dopo Lei pensi però agli alloggi residenziali che farà dove erano le ex colonie, pensi agli alloggi residenziali che farà la Sacelit-Italcementi se corrispondono a questo parametro, che Lei ha tirato fuori adesso come il coniglio dal cappello.”

Il Consigliere **GIROLIMETTI** (PDL): “Per motivi personali. Se l'Assessore dice che obbediamo ad un capo, allora credo che tutti i Consiglieri di area ex democristiana qui stasera, quando poi faranno propaganda elettorale spero che diranno nei loro ambienti popolari e cattolici che sono contro il popolare Spacca da quel di Fabriano.

Detto questo, viva Spacca Lei dice, brava, glielo ricorderò in campagna elettorale, apprezzo l'Assessore Mangialardi primo per la coerenza, perché almeno è coerente, mantiene una sua linea, glielo ho già detto altre volte. Gradirei che tutti i Consiglieri di maggioranza la mantenessero sempre, ma ovunque, non solo a Senigallia. Questo glielo riconosco, sa che potrebbe essergli anche dannosa dal punto di vista elettorale, però lo ribadisce. Onore al coraggio.

Secondo lo ringrazio per gli ottimi suggerimenti dati a sottovoce alla Consigliera Ramazzotti. Aumenta del 50% la validità del suo intervento, perché per lo meno le ha dato dei suggerimenti prima, che fanno onore all'Assessore Mangialardi e ne sono lieto.

Terzo credo che l'affermazione dell'Assessore Mangialardi non sia giusta. Oneri non vengono previste le opere. E dove? Sono previste, vengono previste delle riduzioni, ma sempre opere di fognatura devono essere fatte. In alcune parti del Piano Casa, Spacca prevede delle riduzioni, ma sempre realizzazioni di opere e se sulle incompiute opere non fatte si dovesse parlare, Le posso citare il PIP di Marzocca, l'area Vismara, le fogne della Cesanella da anni intasate, i marciapiedi, e tutte quelle cose che magari da anni restano lamentele, spesso occasioni per noi di innumerevoli interrogazioni.

Quindi credo che quell'affermazione – ecco perché dal punto di vista personale la ricuso – non sia opportuna e come le tante interrogazioni che La hanno vista protagonista nelle risposte, al povero Consigliere Cameruccio, che diceva sempre dell'area PIP di Marzocca: quando verrà sistemata e messa in ordine? Lei ha sempre risposto vedremo di arrivare ad una conclusione. Questo non è successo, quindi evidentemente prima ancora che Berlusconi facesse il Piano Casa, non realizzazioni sono state fatte, ma vediamo se sarà colpa di Berlusconi, Spacca o di Mancini. Perché ho capito che c'è questa nuova triade, nella quale spero Mancini non si adegui ai pregi e ai difetti degli uni e degli altri.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Passiamo all'esame degli emendamenti. Ne sono stati presentati 9 e due subemendamenti all'emendamento 3, presentato dalla maggioranza.

Gli emendamenti che sono stati presentati allo stesso testo, vengono votati nell'ordine per cui la votazione

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

precluda quella degli altri, cioè vengono messi in votazione prima gli emendamenti che si allontanano più dalla proposta di delibera originale. Per questo l'ordine degli emendamenti è il seguente n. 2, presentato dai gruppi di centro-destra più liste civiche; poi l'emendamento n. 6; l'emendamento n. 7; poi i subemendamenti 1 e 2 all'emendamento 3; l'emendamento 3; poi 4, 5, 1, 8, 9.

Poi lo dirò quando arriviamo al subemendamento 3, se vengono approvati subemendamenti all'emendamento 3, decadono gli emendamenti 5, 1 e 8.

Questo è l'ordine. Tutti gli emendamenti hanno avuto parere di legittimità tecnica favorevole, quindi io inizierei con l'emendamento n. 2, presentato dai Consiglieri dei gruppi di centro-destra più liste civiche.

Nell'emendamento 3, presentato dalla maggioranza ci sono tre errori materiali, che io propongo al Consiglio di rettificare verbalmente. Se prendete l'ultima pagina dell'emendamento n. 3, alla fine della settima riga e all'inizio dell'ottava vanno via le parole "della cessione obbligatoria", è un errore materiale di scrittura, poi come già è stato detto al punto 6.6, quindi il punto sotto, sulla destra dove è citato "ai sensi del punto 5.5", diventa punto 6.5.

Ancora sotto al punto 6.8 sempre sulla parte destra, dove si cita "ai sensi del punto 5.7" è 6.7. Io propongo al Consiglio di rettificare.”

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): “Tra l'altro io un po' l'ho già citato questo emendamento. Lo spirito che mi ha guidato nell'espone questo emendamento è di riuscire a sistemare certi immobili voluminosi che si trovano in campagna, non so quanti ce ne sono, però vedo che è impossibile sistemare quegli immobili. Bacchiocchi ci dice: "li sistemeranno con la legge precedente". Il vostro emendamento si permette di aumentare la volumetria, però aumentare di una il numero di unità immobiliari. Ripeto, questi immobili sono già di dimensioni elevatissime. Il principio che mi ha guidato, ripeto, è che se vanno sistemati bisogna dare la possibilità di andare in campagna non solo alle famiglie numerose, ma anche ad un single, che con 60-70 metri quadrati si può permettere di andare ad abitare in campagna, se cerca la tranquillità della campagna.

La superficie media delle unità abitative deve essere in ogni caso 80 metri quadrati. Siccome tra l'altro in questo emendamento è previsto che se gli immobili sono superiori a 500 metri quadrati non possono beneficiare dell'aumento di cubatura, se sono compresi fra 300 e 500 metri quadrati possono beneficiare solo del 50% di quello che prevede la Regione Marche, lo spirito non è quello di permettere attività speculative, ma di permettere la trasformazione di questi immobili, da schifezze, come sono attualmente, con rischi, tra l'altro, e pericoli, semi-abbandonati, muri e tetti che crollano, in immobili decenti. Tutto qui. Quindi non c'è attività speculativa, c'è solo la possibilità concreta di trasformarli e dare la possibilità anche a chi ha 100.000-120.000 Euro di poter andare in campagna, perché non è detto che uno deve avere per forza 400.000 Euro. Con il vostro modo di fare, se uno non ha 300.000 Euro in campagna non può andarci. Stranamente io propongo una norma che permette di andare ad abitare in campagna a chi ha pochi soldi, io do la possibilità anche a chi ha pochi soldi. Lo spirito è questo, per questo dovrei trovare un campo fertile dall'altra parte, invece forse non è stato capito, perché uno pensa che se lo propone Schiavoni del PDL chissà cosa avrà sotto. Invece noi vogliamo dare la possibilità di an-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

dare a vivere in campagna anche a chi ha solo 100.000 Euro. È tutto lì, basta, e non si può permettere di pagare una rata del mutuo per un importo di 2-300.000 Euro. Il principio è molto semplice, non si tratta di speculare, ma di trasformare quelle schifezze in qualcosa di bello e dare la possibilità a chi ha pochi soldi di andare ad abitare in campagna. Mi ha guidato il buonsenso, tutti avranno capito che di urbanistica non ne capisco niente, Bacchiocchi si è accorto subito, però almeno do la possibilità anche ai poveretti. Fate voi."

Il Consigliere **FABRIZZI** (Verdi): "Una sola cosa. Questo emendamento semplicemente quando propone questi tipi di limitazioni non è applicabile, a parte altre considerazioni che non condivido sulle motivazioni, ma l'art. 9 dice chiaramente che i Comuni possono limitare l'applicabilità in relazione a determinati immobili, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree, o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale.

Questi sono i motivi che ci possono consentire la limitazione degli ampliamenti previsti dalla legge, non il fatto che l'edificio possa avere 500 metri quadrati."

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "Il motivo è semplice, è di tipo paesaggistico, perché se facciamo quello che dite voi nessuno ristrutturerà questi immobili, perché non conviene. Se fate quello che propongo io, c'è la convenienza, allora si fa. Tutto qui. È una questione se si farà o non si farà, quindi con quello che dico io si fa, con quello che dite voi non si farà. Vogliamo lasciare le schifezze o vogliamo migliorare l'aspetto delle nostre campagne?"

Il Consigliere **CURZI P.** (PD): "Non ci siamo compresi. L'ampliamento del 20% anche nelle aree agricole è fino ad un massimo di 200 metri cubi, significa 70 metri quadri. Non sono queste le problematiche nell'ampliamento. L'ampliamento prevede massima superficie di 70 metri quadri, quindi l'ipotesi che diceva Floriano sono dei ruderi di 500 metri quadri che sono in misura limitatissima rispetto ai 200-220 metri quadri che si trovano nelle nostre campagne. Sta dando delle indicazioni sbagliate."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 2 che viene respinto con 9 voti favorevoli, 15 contrari (Angeloni, Belardinelli, Cavallari, Ciccetti, Curzi, Donatiello, Fabrizio, Fileri, Fioretti, Magi Galluzzi, Paradisi S., Piermattei, Ramazzotti, Scattolini, Schiavoni S.), 2 astenuti (Bacchiocchi, Mancini), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "L'emendamento n. 2 è respinto. Emendamento n. 6, presentato dai Consiglieri Bacchiocchi e Mancini, anche questo col parere di legittimità tecnica favorevole. Se si approva l'emendamento n. 6 e il n. 7 cade la parte che riguarda questi due aspetti dell'emendamento n. 3."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Dovrei verificare un attimo qual è la parte che decade,

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

perché se è una parte che non vorrei far decadere, si può ritirare e modificare l'emendamento, però per dovere di cronaca, siccome ho sentito delle inesattezze prima negli interventi sia dei Consiglieri che dell'Assessore, leggo un attimo l'art. 6 della Legge Regionale, se me lo consente: "riduzione del contributo di costruzione. Per gli interventi di ampliamento il contributo di costruzione se dovuto è commisurato al solo ampliamento ridotto al 20%. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione il contributo di costruzione, se dovuto è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita" per cui gli oneri non sono zero, ma ci sono. Questa è la prima inesattezza.

La seconda è che sicuramente quegli oneri non vanno destinati per le opere, ma per un'azione di controllo e di verifica, così prevede la legge, da parte del Comune.

In un caso non è dovuto il pagamento del contributo di costruzione, ma magari si verificasse, nel momento in cui il fabbricato, l'unità immobiliare, sia completamente accessibile a disabili. Per accessibile non si intende adattabile, ma il disabile in carrozzina gira in tutte le stanze dell'abitazione e io penso che nel Comune di Senigallia non ci sia neanche un'abitazione accessibile al disabile. Magari si decidesse di fare una scelta di non pagare il costo di costruzione, ma rendo accessibile al disabile la mia unità. Magari, dico io.

Adesso vengo all'emendamento, Presidente. Mi diceva che questo emendamento preclude la parte a pagina 7 da "pertanto gli ampliamenti di cui all'art. 1, Legge Regionale 22 non potranno comportare incrementi all'organismo stesso di unità immobiliari abitative in numero maggiore di uno". Punto 3.1. Questo parla delle zone E, io parlo delle zone B e C.

Rispetto a quello che dicevano il Sindaco e l'Assessore Mangialardi e al contributo che i Consiglieri di minoranza possono dare, intanto dico che magari ci fossero amministratori che pensassero come Mancini, sicuramente l'Italia sarebbe migliore. Questo emendamento mira ad eliminare la speculazione edilizia, e spiego subito perché. Nelle zone agricole abbiamo previsto i 92 metri quadri. Questo emendamento mira, nei casi di ampliamento, nelle zone B e C che sono le zone di completamento e di espansione, a non effettuare nuove unità immobiliari, perché nelle zone B comunque abbiamo 52 metri quadrati utili, per cui se io faccio un ampliamento del 20% come volumetria riesco a fare l'unità immobiliare nuova di 52 metri quadrati, nelle zone C non esiste neanche un limite di metratura minima, per cui se riesco a fare un ampliamento del 30% potrei fare una nuova unità immobiliare del 30%. Questo intervento chiaramente lo faranno non i proprietari dei fabbricati, ma quelle ditte che in questo momento stanno costruendo, non ancora finito i fabbricati, ma alla data del 31/12 hanno completato la struttura portante, hanno completato la copertura e non hanno finito il fabbricato con le finiture, per cui potrebbero applicare il Piano Casa ampliando il 20% le palazzine che loro hanno di 4-5-6 appartamenti, creare una nuova unità in ampliamento al piano terra, hanno la deroga delle distanze e fanno delle nuove unità che immettono sul mercato. Per me questo non è assolutamente lo spirito della legge, per cui con questo emendamento si dice che l'ampliamento del 20% viene applicato solamente sull'unità immobiliare esistente. In questo caso va a migliorare, perché io potrei avere un'unità immobiliare di 52, 55, 58, 60 metri, ci aggiungo i metri dell'ampliamento e mi si amplia l'unità immobiliare esistente e c'è sicuramente un miglioramento. Parliamo di zone B e C proprio per questi casi.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Rispetto anche all'esclusione delle zone C che ha fatto l'Amministrazione, sicuramente non le ha escluse tutte, ha escluso le ex colonie dell'Enel che secondo me forse è giusto inserire, ma avendo demolito la struttura non può essere applicato il Piano Casa, così come non poteva essere applicato alla Veco e alla Sacelit. Anche al convegno il dirigente regionale ha detto che su strutture e pratiche iniziate, strutture demolite, il Piano Casa non è applicabile, però inserirlo e specificarlo non fa sicuramente male e chiarisce.

Allora questo è un emendamento che va nel senso che dicevano prima il Sindaco e l'Assessore Mangiardi, di controllo, perché noi non sappiamo quante nuove unità in queste zone immobiliari potrebbero venire edificate. Con questo emendamento sappiamo che saranno zero."

Il Consigliere **MANCINI (RC)**: "Io vorrei sottolineare ancora il carattere di questo emendamento, che tende a gestire questo provvedimento, che siamo chiamati ad adattare alla nostra realtà, nel migliore dei modi, cioè limitando al massimo i danni, quindi prevedere una soluzione che aumenta la superficie delle unità immobiliari che già esistono, senza aumentare il numero delle unità immobiliari stesse. Io penso che sia un evidente beneficio, altrimenti rischieremmo di avere una aggiunta, una superfetazione, come si diceva prima, di altre piccole unità immobiliari, delle quali credo che possiamo facilmente fare a meno. In questo modo avremmo un uso di questa norma, che siamo obbligati ad applicare, che porterebbe un beneficio perché andiamo ad intervenire e ad ampliare quello che già esiste, senza creare la possibilità di costruire altri appartamenti piccoli o piccolissimi, che costituirebbero un danno o una speculazione. Per questo invito a votarlo."

Il Consigliere **SCHIAVONI F. (PDL)**: "Io chiedo di poter fare un subemendamento all'emendamento n. 3."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Prima dell'emendamento 3 facciamo i subemendamenti."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI (PD)**: "Solo per specificare che il fatto stesso che la Legge Regionale impone un limite massimo di 200 metri cubi, quindi parliamo di 70 metri quadrati, quindi non è che si possa fare unità in maniera indefinita, siamo nelle zone B, quindi indipendentemente dalla metratura che abbiamo in origine, se ampliamo nell'ambito del 20% possiamo farlo fino ad un massimo di 70 metri quadri. Siccome nelle aree B abbiamo introdotto 52 metri quadrati minimi, si può produrre al massimo l'incremento di un'unità immobiliare, quindi anche questa deve essere commisurata, magari, anche all'esigenza che può avere una singola famiglia di poter ampliare fino ad una unità immobiliare. Non mi sembra che sconvolga o si possano creare condizioni per cui sul mercato c'è un'immissione di unità immobiliari in maniera incontrollata. Non può produrre nei fatti questa cosa, perché a monte già la Regione ha imposto un limite massimo di 200 metri cubi, che corrisponde a 70 metri quadrati, quindi anche l'imprenditore che ha una palazzina che ha costruito e l'ha finita, come dice Andrea, in zona B, per esempio, è completata dal punto di vista del Testo Unico, può accedere al Piano Casa, però non può fare, su tutta la palazzina, più di 70 metri quadrati. La limitazione è di 52 metri quadri ad unità immobiliare



## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

minima, quindi comunque può fare una unità immobiliare su una palazzina.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 6 che viene respinto con 7 voti favorevoli, 14 contrari (Angeloni, Belardinelli, Cavallari, Curzi, Fabrizzi, Fileri, Fioretti, Gaggiottini, Magi Galluzzi, Paradisi S., Piermattei, Ramazzotti, Scattolini, Schiavoni S.), 4 astenuti (Cameruccio, Cicconi Massi, Donatiello, Girolimetti), 1 presente non votante (Schiavoni F.), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “L'emendamento n. 6 è respinto.

Emendamento n. 7, presentato sempre dal Consigliere Bacchiocchi e dal Consigliere Mancini.”

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): “Tra 18 mesi vedremo quante unità immobiliari in più avranno fatto nelle zone B e soprattutto nelle zone C, spero di sbagliarmi.

L'emendamento 7, Presidente, mira a dare la deroga della distanza dei confini anche in zona agricola, perché essendo attualmente di 20 metri, si è trattata solamente della deroga nelle zone urbane e non nelle zone agricole. Secondo me per consentire determinati tipi di intervento che andrebbero a migliorare la situazione, servirebbe una deroga anche nelle zone agricole. Noi avevamo proposto una deroga di 5 metri lineari, ma ho visto che nell'emendamento che ha presentato la maggioranza è riportato 10 metri lineari, per cui se Roberto è d'accordo, questo potremmo anche ritirarlo. Forse poteva favorire delle situazioni, ma essendoci già una deroga a 10 metri, va bene quello presentato dalla maggioranza, per cui lo ritiriamo.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Quindi l'emendamento n. 7 è ritirato dai proponenti.

Adesso si vota il subemendamento n. 1 all'emendamento n. 3, presentato dai Consiglieri Gaggiottini, Magi Galluzzi e Cavallari.”

Il Consigliere **GAGGIOTTINI** (PD): “Volevo rassicurare tutti e fare un po' di colore, anche se è tardi. Il Governo per Natale ci ha mandato dei funghi, un cesto di funghi ad ogni Comune, non la polpetta, ma è quella che mi ha dato l'idea, ci sono dei funghi buoni e dei funghi velenosi. La Regione ne ha selezionato qualcuno poi ha detto ad ogni Comune fate voi. Noi per tre giorni abbiamo messo le mani dentro questo cesto, all'inizio avevamo poche idee, ma confuse, però studiando, discutendo, anche arrabbiandoci, siamo riusciti, pensiamo, a carverne molti di quelli tossici.

Per ultimo lo scopo di questo subemendamento è perché ci siamo accorti che ne era rimasto uno. Nella scelta c'era stata un po' di confusione e c'era rimasto un fungo. Ne avevamo presi due, poi discutendo, quello buono l'avevamo buttato via e avevamo lasciato dentro quello velenoso. L'amanita phalloides era rimasta dentro. Il subemendamento si propone di sostituire l'intero paragrafo della colonna esclusioni del punto 3, punto 3.1, con il seguente: gli interventi di cui all'art. 1 e 2 della Legge Regionale 22/2009, sono ammessi per edifici non

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

abitativi, solo ed unicamente se attivati da imprenditore agricolo. Tutto qui."

Il Consigliere **CORINALDESI** (Marcantoni per Senigallia): "Contro solo per un motivo, per le dichiarazioni del mio amico Mauro Gaggiottini. Quello che dici potrebbe essere anche condivisibile, ma quello che secondo me politicamente è scorretto, è questo modo di governare la città, questo modo nel governare le azioni politiche. Abbiamo fatto due ore di Commissione, è stato così per la variante arcevese, alle due di notte ci accorgiamo che il fungo è buono, non è buono, l'emendamento che stravolge tutto quel poco che ci eravamo detti nelle due ore. Ma una persona per bene come te, un po' di vergogna politicamente non la prova? Una persona anche corretta, come te. È questo quello che mi dà fastidio. Qui tutte le azioni importanti di questa città ci ritroviamo a mezzanotte quando va bene, come stasera perché se no è anche più tardi e c'è un emendamento che stravolge anche quello che ci eravamo organizzati di dire. La colpa è della Regione, la colpa è di quello o di quell'altro. Ha detto bene prima Mancini, potevamo fare questo, poi ognuno dava il suo contributo, che poteva essere condivisibile o non condivisibile, ognuno dalla parte sua, per carità, come sempre, con la legge dei numeri, come sempre, ma non posso accettare che mi dici che hai tirato su un fungo buono e sei stato bravo. Non sei stato bravo, hai avuto culo per prenderlo buono, perché così ad un quarto alle due di notte sei fortunato se l'hai preso buono. Solo questo, Mauro, scusa lo sfogo."

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "Per intervento a favore, ha detto quello che ho detto io."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Vorrei fare una domanda al Consigliere Gaggiottini, prima di votare questo subemendamento per capire, se possibile.

Se ho interpretato bene questo significa che gli imprenditori agricoli possono ampliare o demolire e ricostruire tutti gli annessi, non solo quelli ubicati sulla corte del fabbricato principale, ma tutti. Se io abito ad Arcevia, ma ho un annesso nel Comune di Senigallia, un capannone, lo posso demolire e ricostruire? È così?"

Il Consigliere **GAGGIOTTINI** (PD): "Intanto all'amico Corinaldesi devo dire che sono fiero di questo emendamento, perché tu non hai letto quello che corregge, che probabilmente era molto più scorretto.

Come agli artigiani è consentito questo ampliamento, così è consentito anche agli agricoltori, purché ne abbiano i requisiti, quindi siano titolari di partita IVA e svolgano l'attività agricola. Poi ci sono gli uffici chiaramente a valutare i requisiti oggettivi."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, il subemendamento 1 all'emendamento n. 3 che viene approvato con 19 voti favorevoli, nessuno contrario, 5 astenuti (Bacchiocchi, Cicetti, Corinaldesi, Donatiello, Mancini), 2 presenti non votanti (Cameruccio, Marcantoni), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Il subemendamento all'emendamento n. 3 è approvato.  
Subemendamento n. 2 all'emendamento n. 3, presentato dai Consiglieri Mancini e Bacchiocchi."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Questo mira a stralciare il 4.3, che è stato inserito con l'emendamento n. 3 della maggioranza, che stralcia le zone B4 che sono state inserite con questo emendamento, che neanche la Giunta aveva proposto, secondo me giustamente, soprattutto adesso, visto che faremo fare i mini appartamenti nelle zone C. Secondo me andare a limitare la possibilità di non effettuare degli interventi su abitazioni residenziali, situate nelle zone B4 mi sembra non democraticamente corretto, per cui questo emendamento stralcia il punto 4.3 per consentire gli interventi di cui agli artt. 1 e 2 della Legge Regionale."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI** (PD): "Per intervento contro, perché se la preoccupazione del Consigliere Bacchiocchi era legata alla possibilità di ampliamento nella misura massima di 70 metri quadri le aree B e C, qui siamo di fronte ad una cosa ben diversa. Innanzitutto noi abbiamo individuato una tipologia all'interno di un'area urbanistica ben individuata, che è quella prettamente turistica, per cui è un contesto particolare e la possibilità soprattutto di ricorrere alla demolizione e ricostruzione con un premio del 35% credo che in quell'area, che è particolarmente congestionata, e comunque con alti indici di sfruttamento edilizio, possa portare problemi ben più gravi rispetto a quelli che lo stesso Consigliere Bacchiocchi indicava per le aree B e C di prima. Per cui riteniamo che sia opportuno non applicare il Piano Casa in questi contesti."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, il subemendamento 2 all'emendamento n. 3 che viene respinto con 10 voti favorevoli, 16 contrari (Angeloni, Belardinelli, Cavallari, Cicetti, Curzi, Donatiello, Fabrizzi, Fileri, Fioretti, Gaggiottini, Magi Galluzzi, Paradisi S., Piermattei, Ramazzotti, Scattolini, Schiavoni S.), nessuno astenuto, come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Il subemendamento n. 2 all'emendamento 3 è respinto.  
Subemendamento n. 3 all'emendamento 3, presentato dai Consiglieri dei gruppi di centro-destra e liste civiche."

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "Io ancora devo capire se la pagina è la 7 o la 9, perché qui i numeri di pagina non ci sono. Al punto 3.1 scritto limitazioni, non so se è pagina 7 o 9."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Non è stato messo il parere e non la copia. Posso leggerlo, il subemendamento dice a pagina 7 del punto 3.1, che è pagina 6, terza colonna, cioè la colonna delle limitazioni, alla riga 10, nella frase unità immobiliari abitative con superfici inferiori, dopo la parola "superfici" inserire la parola "medie"."

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "Il concetto è sempre quello. L'emendamento prevedeva che le superfici dovevano essere almeno di 95 metri quadri, io dico che la media deve essere di almeno 95 metri quadri, perché se lì ne vogliamo fare uno da 70, si può fare uno da 70 o uno 60, è chiaro che gli altri dovranno essere di superficie maggiore. Sempre per dare la possibilità di fare un prodotto edilizio variabile, più facilmente commerciabile. Il principio è sempre quello di prima che mi ha ispirato. Mi avete fregato 10 metri quadrati, secondo me però."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI** (PD): "Per intervento contrario nella formula così come è proposto, perché non fissando un minimo, ovviamente la minima può essere data da 100 più 100, ma anche da 150 più 50, però noi vogliamo evitare che vengano fatte unità abitative in campagna sotto ad un certo standard che abbiamo ritenuto fissare, quello previsto da quella norma, intorno a 95 metri quadri, quindi così come formulata per noi non è accettabile, perché permetterebbe di fare unità immobiliari di 50 metri quadri e noi vogliamo evitare che in campagna siano unità immobiliari piccole. Essendo una media, su 200 metri possono essere fatti 155 più 45."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Volevo fare un intervento a favore, se il Consigliere corregge il subemendamento, ancora lo può fare, visto anche l'intervento del Consigliere Magi Galluzzi se si concorda una superficie minima si può tranquillamente inserire la media, se è d'accordo."

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): "60 metri quadrati utili va bene di superficie minima? Dite voi, a me sta bene. Diamo la possibilità ad uno che ha pochi soldi di farsi questa casetta in campagna. 65 avanzano ad un single. 65 va bene? Io propongo 60."

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "Cioè inserire la parola medie, con superficie non inferiore di 65 metri quadrati. Ingegnere conferma il parere favorevole con questa aggiunta? Il subemendamento era dopo la parola superfici inserire la parola medie, con superficie minima non inferiore a 65 metri quadri."

Leggo il periodo. Le ricostruzioni di cui all'art. 2 non potranno comportare unità immobiliari abitative con superfici medie non inferiori a 65 metri quadrati. Va inserito con superficie minima non inferiore a 65 metri quadri, dopo Legge 457/78. Va bene? È chiaro? L'Ingegnere ha confermato il parere favorevole di legittimità tecnica. Allora diventa le ricostruzioni di cui all'art. 2 non potranno comportare unità immobiliari abitative con superfici medi inferiori al dimensionamento di cui all'art. 16, comma 3 della Legge 457/78, con superficie minima. Per favore, Consigliere, lo scriva poi me lo dà."

Il Consigliere **MAGI GALLUZZI** (PD): "Scusi Presidente, per non incorrere in formulazioni di cose che potrebbero produrre non si sa bene cosa, mi sembra che è chiaro invece l'obiettivo, cioè l'obiettivo che ha posto la maggioranza con il suo emendamento, era quello di non avere unità immobiliari inferiori a 95 metri quadrati netti. Adesso il Consigliere Schiavoni pone il problema di dire, facciamo la media complessiva di unità immobi-

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

liari, quindi diamo una flessibilità in più. Questa flessibilità in più, se non si pone una superficie minima, come limite, potrebbe produrre il contrario di quello che vogliamo noi. Allora nella formulazione di questo subemendamento bisogna che la formula tecnicamente in maniera giusta, con l'aiuto dell'ufficio. La media è data dalla media delle unità immobiliari, cioè se io ho 3 unità immobiliari da 60 e ne ho una da 100, la media non è 95, quindi non è fattibile.”

Il Consigliere **SCHIAVONI F.** (PDL): “Quindi inserire sempre la parola "medie" dopo la parola superfici. Questo è il primo inserimento. Secondo, dopo la dicitura legge 457/78, inserire questa frase: le superfici minime dovranno essere in ogni caso superiori a 65 metri quadrati calpestabili.

La media è 95, la minima è 65. Per cui se ne faccio due di 65, l'altra dovrà essere da 200 metri quadrati, non lo so. Le unità immobiliari ad uso abitativo dovranno avere superfici minime in ogni caso superiori a 65 metri quadrati calpestabili.

Dopo la parola 457/78 inserire: le unità immobiliare ad uso abitativo dovranno avere superfici minime in ogni caso superiori a 65 metri quadrati calpestabili.

Se sono due unità immobiliari, la superficie è così:  $65 \text{ più } X = a \text{ } 95 \text{ per } 2$ . Se sono tre  $65 \text{ più } 2X = a \text{ } 95 \text{ per } 3$ . Ci siamo?”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, il subemendamento 3 all'emendamento n. 3 che viene approvato con 19 voti favorevoli, 2 contrari (Angeloni, Cavallari), 4 astenuti (Belardinelli, Donatiello, Paradisi S., Schiavoni S.), 1 presente non votante (Mancini), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Il subemendamento 3 all'emendamento 3 è approvato.

Emendamento n. 3 presentato da alcuni Consiglieri della maggioranza, Schiavoni Stefano, Ilaria Ramazzotti, Fabrizzi Raffaella, Gaggiottini e altri, così come è stato già illustrato dal Consigliere Magi Galluzzi.

Ripeto che con l'eventuale approvazione dell'emendamento n. 3 così come subemendato, decadono gli emendamenti n. 5, n. 1 e n.8.”

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): “Dopo mi spiega perché decade l'emendamento 5. Però rispetto a questo emendamento, non lascia la libertà di voto a molti Consiglieri, credo, perché presentato così come un unico emendamento dove si correggono 11 punti, mi sembra un'azione che copia molto la fiducia del Governo Berlusconi. Maxi emendamento, voto unico, sembra quasi un voto di fiducia. Io personalmente avrei votato diverse correzioni, ma non tutte quelle presenti in questo emendamento, per cui sembra che un pizzico di correttezza politica avrebbe voluto che fossero presentati emendamenti singoli sui singoli punti per poter intervenire meglio sulla normativa, ma così è, per cui non condividendo tutte le modifiche apportate al documento mi asterrò sullo stesso.”

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 3 così come subemendato che viene approvato con 16 voti favorevoli, nessuno contrario, 10 astenuti (Bacchiocchi, Bittoni, Cameruccio, Cicconi Massi, Corinaldesi, Girolimetti, Mancini, Marcantoni, Massacesi, Schiavoni F.), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "L'emendamento n. 3 così come subemendato è approvato.

Sono quindi decaduti gli emendamenti n. 5, n. 1 e n. 8. Emendamento n. 4 presentato dai Consiglieri Mancini, Bacchiocchi."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Questo emendamento va ad incidere sulla distanza dei confini. Siccome tra privati è prevista una deroga a 3 metri con l'assenso del confinante, in questo caso l'emendamento rende uguali tutti i cittadini, che possono fare richiesta, che sono confinanti con proprietà pubbliche. Inserendo questa distanza, chi confina con la proprietà pubblica sa già che in caso di ampliamento può stare ai tre metri. Questo per evitare giudizi diversi, su relative pratiche e su zone diverse, rispetto ai cittadini che potrebbero fare tale richiesta, per cui resta ferma la distanza di 10 metri dai fabbricati, se nella proprietà comunale c'è un fabbricato, ma se nella proprietà comunale un fabbricato non è presente, questo emendamento inserisce nella norma un regolamento che è uguale per tutti i cittadini senigalliesi, per cui mi sembra un atto democratico e di uguaglianza per tutti."

*Si dà atto che esce il Consigliere Gaggiottini: **Presenti con diritto di voto n. 25.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 4 che viene respinto con 6 voti favorevoli, 12 contrari (Angeloni, Cavallari, Curzi, Donatiello, Fabrizzi, Fileri, Fioretti, Magi Galluzzi, Paradisi S., Piermattei, Ramazzotti, Schiavoni S.), 2 astenuti (Cicetti, Scattolini), 5 presenti non votanti (Camerucci, Cicconi Massi, Corinaldesi, Girolimetti, Schiavoni F.), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: "L'emendamento n. 4 è respinto.

L'ultimo emendamento è il numero 9, presentato dai Consiglieri di centro-destra e liste civiche, più Mancini e Bacchiocchi."

Il Consigliere **BACCHIOCCHI** (Gruppo Misto): "Presentiamo questo emendamento, perché crediamo che ci sia stata una svista nella predisposizione dell'atto, perché avendo escluse tutte le zone BR4, è stata esclusa una zona BR4V, che sono ville con parco, per cui questo emendamento va a limitare ulteriormente l'edificazione nelle zone BR4V, per cui riteniamo che essendo state eliminate tutte debba venire eliminata anche la zona

## Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa" (art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

BR4V, una zona che dovrebbe andare sicuramente tutelata.”

Il Consigliere **MARCANTONI** (Marcantoni per Senigallia): “Per annunciare ovviamente voto a favore per motivazioni di parità, che tutti quanti devono avere, però vorrei chiedere al Segretario se su questo emendamento, su questa votazione, esiste, all'interno di questo Consiglio qualche incompatibilità.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Non ci sono, almeno non abbiamo notizie di incompatibilità accertate, Consigliere.”

Il Consigliere **MARCANTONI** (Marcantoni per Senigallia): “Credo che sia opportuno che se qualcuno all'interno di questo Consiglio ha delle proprietà immobiliari in una di queste zone BR4V, forse sarà bene che lo dica perché a mio avviso non può partecipare alla votazione.”

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Non ci sono incompatibilità a meno che non vengono dichiarate dai Consiglieri eventualmente interessati. Se non abbiamo dichiarazioni in merito, non ci sono incompatibilità accertate, quindi metto in votazione l'emendamento n. 9.”

*Si dà atto che esce il Consigliere Belardinelli: **Presenti con diritto di voto n. 24.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 9 che viene respinto con 7 voti favorevoli, 14 contrari (Angeloni, Cavallari, Cicetti, Curzi, Donatiello, Fabrizzi, Fileri, Fioretti, Magi Galluzzi, Paradisi S., Piermattei, Ramazzotti, Scattolini, Schiavoni S.), 1 astenuto (Schiavoni F.), 2 presenti non votanti (Corinaldesi, Marcantoni), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

*Si dà atto che entra il Consigliere Gaggiottini: **Presenti con diritto di voto n. 25.***

•••••

**Il Presidente**  
F/to Paradisi Silvano

**Il Segretario Comunale**  
F/to Morganti Stefano

Depositato agli atti in data 24 febbraio 2010

Pubblicata all'Albo Pretorio dal **24 febbraio 2010** all'**11 marzo 2010**

Delibera per l'introduzione di esclusioni e limiti  
all'applicabilità delle previsioni del "Piano Casa"  
(art. 9, comma 1, Legge Regionale n. 22 del 15 ottobre 2009)

---

Addì, 12 marzo 2010

**Il Segretario Comunale**

F/to